BOLETIM

DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Junho 6/2003

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 85/2002 DSJ-CT	- Arresto do direito à herança indivisa - Objecto - Data da sua efectuação.	2
Proc. nº R.P. 254/2002 DSJ-CT	- Registo de decisão judicial.	8
Proc. nº C.P. 66/2002 DSJ-CT	- Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI - Acção de divisão de coisa comum - Qualificação do pedido de registo de quotas indivisas do prédio após o registo da acção - Âmbito de aplicação do disposto no artº 271º, nº 3 do Código do Processo Civil - Correspondência entre os direitos indivisos adquiridos por quem não foi parte na acção e os lotes resultantes da divisão.	15
Proc. nº R.P. 257/2002 DSJ-CT	- Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI - Pedido de registo de aquisição "mortis causa", na pendência da acção, de lotes de terreno resultantes da divisão de coisa comum e inscritos a favor do "de cujus" - Projecção tabular da incidência do normativo do artº 271º, nº 3 do Código do Processo Civil.	21
Proc. nº R.P. 258/2002 DSJ-CT	- Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI - Pedido de registo de lote resultante de acção de divisão por quem adquiriu, na sua pendência, fracção indivisa do prédio.	24
Proc. nº R.P. 316/2002 DSJ-CT	- Servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo - Registabilidade.	26
Proc. nº R.Co. 130/2001 DSJ-CT	- Transmissão de quota - Consentimento da sociedade.	29
Proc. nº C.C. 64/2000 DSJ-CT	- Tradução de Certificado Estrangeiro-Idoneidade do Tradutor.	32
Proc. nº C.P. 146/2002 DSJ-CT		
Proc. nº C.P. 147/2002 DSJ-CT	- Expropriação - Adjudicação à entidade expropriante - Comunicação ao Conservador do Registo Predial para efeito de registo oficioso - Trânsito em julgado da decisão arbitral.	36
Proc. nº 104/91 R.P.4	- Emolumentos. Escrituras ao abrigo do Decreto-Lei nº 77/89. Isenção. Certidão do I.N.H.	44

Proc. nº R. P. 85/2002 DSJ-CT - Arresto do direito à herança indivisa – Objecto - Data da sua efectuação.

1 – CMCPR requisitou em 27/09/01, pela Ap.85, o registo de arresto sobre o prédio n.º 00340, freguesia de ..., instruindo o pedido com uma certidão passada em 14/09/01, pelo 1.º Juízo Criminal de ... e uma certidão, datada de 19/09/01, da 1.ª Repartição de Finanças da mesma cidade.

Tal registo foi efectuado provisoriamente por natureza, ao abrigo do art.º 92.º, n.º 1, alínea n), do Código do Registo Predial – arresto decretado, mas não efectuado – e por dúvidas, baseando-se estas no facto do prédio em causa não se encontrar registado apenas em nome da requerida, MFPMVA, mas sim, em seu nome e de seus filhos, em comum e sem determinação de parte ou direito. Pelo que o arresto teria que incidir sobre o direito à herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de FGA e não sobre o prédio da dita requerida, a não ser que já tivesse havido partilha e o prédio lhe houvesse sido adjudicado na totalidade, hipótese em que teria de requerer o respectivo registo, para, de seguida, poder remover aquelas dúvidas. Foram invocados os artigos 70.º, 68.º e 34.º do Código citado.

2 – Em 21 de Março de 2002 foi requisitada a conversão daquela inscrição de arresto, apresentando-se, para o efeito, duas certidões passadas em 31/01/02 e 12/03/02 pelo 1.º Juízo Criminal de ..., bem como uma certidão de teor matricial datada de 19/09/01.

Sobre este pedido recaiu despacho de recusa, com fundamento na circunstância de não se mostrarem removidas as dúvidas acima especificadas, invocando-se os artigos 68.º e 69.º do mesmo Código como base legal.

3 – Deste despacho de recusa foi interposto recurso hierárquico – Ap. 34/050402 – no qual se defendeu que já se encontravam removidas as dúvidas suscitadas relativamente à Ap. 85/270901, uma vez que da certidão judicial apresentada como título resultava que "... se encontra arrestado o direito a uma parcela de terreno para construção...", sendo inaplicável ao caso o disposto no art.º 34.º do C.R.P., por força do preceituado no art.º 9.º, n.º 2, alínea a), do mesmo Código. Assim, o registo em causa não carecia do registo prévio da partilha do imóvel a registar, até porque, conclui-se, "... não compete a um abstracto credor promover a partilha dos bens constituintes da massa de uma herança".

4 – O Sr. Conservador recorrido sustentou a recusa, por despacho de 9/04/02, com base nas mesmas razões então aduzidas.

5 – Pronunciou-se, entretanto, sobre o assunto a Direcção dos Serviços Jurídicos que, em parecer datado de 26/09/02, entendeu que o recurso merecia provimento, concluindo nos seguintes termos: " O arresto do direito de um dos contitulares do prédio – prédio esse inscrito em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos herdeiros do seu anterior proprietário –, se assim referenciado na certidão judicial apresentada a registo, desde que daquela resulte ter sido observada, no respectivo procedimento em que a providência em causa veio a ser efectuada, a tramitação própria do n.º 1 do art.º 862.º do Código de Processo Civil, tem de ser entendido como sendo o arresto do direito desse contitular à herança indivisa daquele "*de cuius*", da qual faz precisamente parte tal prédio".

Para chegar a tal entendimento, tece o signatário do parecer da DSJ algumas considerações sobre os conceitos de comunhão, compropriedade e comunhão de mão comum ou propriedade colectiva, sustentando que, no caso de herança indivisa, estamos perante uma comunhão de mão comum a cujos membros, individualmente considerados, não pertencem direitos específicos (*v. g.,*uma quota) sobre cada um dos bens que integram o património global, pelo que, na partilha subsequente à dissolução dessa comunhão, os contitulares (na hipótese, co-herdeiros) têm apenas direito a uma fracção ideal do conjunto, não podendo exigir que a mesma seja integrada por determinados bens ou por uma quota em cada um dos elementos a partilhar. Conclui então que, no caso em apreço, o arresto tem por objecto o direito sobre determinada comunhão e não a quota parte indivisa de um imóvel, "... retirando-se da certidão

judicial apresentada, ainda que de forma imperfeita, que o objecto arrestado é o direito de MF... à herança de F... , da qual faz parte o apontado prédio – cfr. artigos 238.º e 295.º do Código Civil". E defende que, face ao conteúdo da referida certidão judicial – ao comprovar que para concretizar aquele arresto do direito foi dado cumprimento ao disposto nos n.º s 1 e 2 do art.º 862.º do Código de Processo Civil, aplicável não só nos casos de autêntica compropriedade, como na hipótese de verdadeira comunhão, propriedade comum ou colectiva – surge reforçada "... ainda mais a ideia de que nos encontramos perante um verdadeiro arresto do direito à herança". Sustenta ainda que, tendo as notificações aos contitulares sido feitas em 10/09/2001, por cartas sob registo, o arresto reputa-se efectuado no 3.º dia posterior ao do registo do correio, ou seja, 13/09/2001, por força da aplicação conjugada dos artigos 254.º, n.º 2, 256.º e 862.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, na redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 329-A/95, de 12/12.

6 – Por despacho do Ex.mo Director-Geral dos Registos e do Notariado foi, em 7/11/02, ordenada a remessa do processo a este Conselho Técnico especialmente para que aprecie as questões do objecto do arresto e da data da sua efectuação.

O processo é o próprio, as partes são legítimas, o recurso foi interposto em tempo e não há questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito, pelo que cumpre emitir parecer.

7 – São, pois, fundamentalmente, dois os problemas sobre que o Conselho é chamado a pronunciar-se: a) Determinação do objecto do arresto; b) Fixação da data em que o mesmo foi efectuado.

a) Determinação do objecto do arresto:

Como tivemos ocasião de referir, o registo inicialmente requisitado foi o do arresto, registo provisório por natureza, porque decretado mas ainda não efectuado aquele, do prédio n.º 00340, freguesia de ..., concelho de ... . Na certidão judicial que lhe serve de título figura como requerente a ora recorrente e como recorrida MFPMVA e dela consta ainda, expressamente: "... sendo os bens e direitos arrestados os seguintes: uma parcela de terreno para construção, com a área de ..., (...) descrito na Conservatória com o n.º 00340/920825, sito na freguesia de ..., a quota de 33% com o valor nominal de ... em que é contitular a requerida com os seus filhos na sociedade ..., matriculada ...".

Face a tal requisição, a Conservatória recorrida não hesitou em lavrar o registo requerido, por inscrição, não obstante a circunstância de o prédio se mostrar registado, pela inscrição G-2, Ap. 107/050700, em comum e sem determinação de parte ou direito a favor da requerida e de FMMVA, ASMVA e JPMVA, todos solteiros, maiores. É que da certidão judicial apresentada como título nada indiciava tratar-se de arresto do quinhão hereditário da requerida na sucessão por óbito de seu marido, FGA, até porque já se mostravam anteriormente anotadas na ficha do prédio em causa, duas recusas de aquisição – Aps. 109/110, de 16/05/01 – , que poderiam eventualmente respeitar a transmissões do prédio ou de quotas dele, posteriores a partilha hereditária. Talvez por isso é que no despacho de provisoriedade por dúvidas que, simultaneamente com a provisoriedade por natureza (alínea n) do n.º 1 do art.º 92.º), recaiu sobre a citada inscrição de arresto se referiu que, sendo requerida apenas a mencionada MF, e titulares do prédio, em comum e sem determinação de parte ou direito, ela e os filhos, o arresto teria que incidir sobre o direito à herança ilíquida e indivisa por óbito do titular imediatamente anterior, a não ser que tivesse havido partilha e, nesta, o prédio houvesse sido, na sua totalidade, adjudicado à requerida.

Quando, mais tarde, em 21/03/02, é requisitada a conversão daquela inscrição, a certidão judicial que a titulou apresenta, na página 1, relativamente à anterior, uma diferença de redacção, pois em vez de referir os bens arrestados certifica "... que se encontra arrestado o direito a uma parcela de terreno para construção, com a área de 943,25m2, designada pelo n.º 4, sito na freguesia de ... descrito... com o n.º 00340/921125 e inscrito na matriz..."; e na página 4 certifica que foram notificados os comproprietários do terreno, nos termos do art.º 862.º, n.º s 1 e 2 do C.P.Civil.

Perguntar-se-á então: qual o direito que foi arrestado? Será o direito da requerida a um quinhão hereditário ou o direito que, por virtude de partilha entretanto efectuada, a mesma tenha a uma quota parte indivisa do prédio em questão, já que, como sabemos, na penhora ou no arresto (ao qual, nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 406.º do C.P.Civil, são aplicáveis as disposições relativas à penhora em tudo o que não contrariar o preceituado na subsecção relativa ao arresto) do direito a bens indivisos se abrangem casos como os da penhora do direito de quota numa coisa comum (*v.g.,* compropriedade), penhora de quinhão hereditário, penhora de quota em sociedade civil ou comercial e a penhora do direito real de habitação periódica, assim como de outros direitos reais cujo objecto não deva ser apreendido. De tal modo que se o objecto do direito numa compropriedade ou num património autónomo for um imóvel, não se segue o regime da penhora de imóveis, designadamente, não se lavra o termo da penhora, sendo antes a certidão comprovativa da notificação prevista no art.º 862.º, n.º 1, o documento demonstrativo da realização da diligência.[1] Consequentemente, do ponto de vista da actuação judicial, o procedimento a adoptar é o mesmo, quer o direito da requerida respeite a uma quota parte indivisa do prédio, quer incida sobre o seu quinhão hereditário numa determinada sucessão, já que, em ambos os casos, o arresto só se mostrará efectuado pela notificação da diligência aos contitulares do prédio. A substituição da palavra "condóminos" – expressão utilizada na anterior redacção do art.º 862.º, n.º 1 – operada pela reforma introduzida pelo Dec.-Lei n.º 329-A/95, de 12/12, torna ainda mais notória a intenção do legislador abranger nesse preceito não só os casos de verdadeira compropriedade, como também as hipóteses de autêntica comunhão, propriedade comum ou colectiva.

Afirma o autor do parecer da DSJ em análise que resulta da certidão apresentada, ainda que de forma imperfeita, que o objecto arrestado é o direito da requerida MF à herança do marido, da qual faz parte o prédio objecto do registo, invocando em seu abono, o disposto nos artigos 238.º e 295.º do C.Civil, dos quais resulta, respectivamente, que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso e que aos actos jurídicos que não sejam negócios jurídicos são aplicáveis, na medida em que a analogia das situações o justifique, as disposições entre as quais se inclui o citado art.º 238.º.

Ora é justamente neste ponto que, s. d. r., entendemos não assistir razão ao signatário do, não obstante, douto parecer, já que em parte alguma do título – certidão judicial – apresentado para registo se alude à situação de o direito da requerida sobre aquele prédio respeitar a quinhão seu integrado em herança indivisa. Além disso, ao tratar da notificação, pela qual se efectiva o arresto do direito, aquela certidão fala expressamente em comproprietários – o que leva a supor estar-se perante uma verdadeira compropriedade, se bem que também não se especifique a quota parte da requerida. Acresce que, a estar em causa o arresto de um direito à herança, a notificação do mesmo deveria, em princípio, ser feita ao cabeça-de-casal,[2] o que não se verificou no caso *"sub specie"*.

Parece-nos, pois, dada a forma imprecisa e incompleta como a referida certidão judicial se mostra passada, que não podemos, baseados nela, concluir em qualquer dos sentidos aludidos, pelo que, a nosso ver e de acordo com a opinião do Sr. Conservador recorrido, as dúvidas se mantêm, justificando-se o fundamento da recusa e *aditando-se ao respectivo despacho que, nessa parte, o mesmo tem assento legal, mais precisamente, o n.º 2, do artigo 69.º, do C.R.P.*

b) Fixação da data em que o arresto foi efectuado:

Como atrás referimos, a penhora ou o arresto do direito a bens indivisos, ainda que estes sejam

[1] **J. P. REMÉDIO MARQUES**, *in* ***"Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto",*** pág.241/242

[2] ***Autor e obra citados***, pág.242.

imóveis, não segue o regime da penhora ou arresto de imóveis, ou seja, não se lavra o respectivo termo; antes se efectiva pela notificação do facto ao administrador dos bens, se o houver, e aos contitulares com a advertência de que o direito do executado ou requerido fica à ordem do tribunal da execução.

A notificação é um acto processual, enformado pelo princípio da informação, adequada, que visa um fim de comunicação, pelo que deve ser inequívoca[3], e pode ser feita ao mandatário das partes – no caso de estas o haverem constituído – ou às próprias partes, aplicando-se a tais actos o disposto nos artigos 254.º e 255.º, respectivamente, do Código de Processo Civil.

Assim, se tiver havido constituição de mandatário, este será notificado por carta registada dirigida para o seu escritório ou para o domicílio escolhido, podendo também ser notificado pessoalmente pelo funcionário quando se encontre no edifício do tribunal. E, nos termos do n.º 2 do citado art.º 254.º, a notificação postal presume-se feita no 3.º dia posterior ao do registo, ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando o não seja. Na hipótese da parte não ter constituído mandatário, as notificações ser-lhe-ão feitas no local da sua residência ou sede ou no domicílio escolhido para o efeito de as receber, nos termos estabelecidos para as notificações aos mandatários.

Como vemos, basta a carta registada, não sendo necessário que o seja com aviso de recepção – como era exigido até à publicação do Dec.-Lei n.º 121/76, de 11/02, de vigência imediata (seu art.º 3.º) – para efectuar a notificação. Ressalta do preâmbulo de tal diploma legal – não expressamente revogado pelo Código de Processo Civil vigente, mas cujo art.º 254.º, na sua redacção actual, parece ter absorvido o que consta daquele decreto-lei [4] – que o encarecimento da via postal, aliado às exigências de simplificação dos actos burocráticos e à acumulação de serviço nos tribunais do País, aconselhou a adopção de providências que tornassem menos dispendiosos e mais fáceis os actos processuais, pelo que se entendeu possível e sem inconvenientes suprimir os avisos de recepção na comunicação dos actos do processo, já que o simples registo garantiria suficientemente a segurança dessa comunicação. E assim raciocinando foi abolida a exigência de avisos de recepção para as notificações *em quaisquer processos*, sendo contudo obrigatório o registo postal (art.º1.º, n.º 1); e de acordo com o n.º 3 do mesmo artigo todas as notificações assim efectuadas presumem-se feitas ao notificado no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando o não seja, presunção ilidível por aquele, nos termos do n.º 4, sempre que "... o facto da recepção do aviso ou notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões que não lhe sejam imputáveis, requerendo no processo que seja requisitada aos correios informação sobre a data efectiva dessa recepção". Idêntica redacção tem o n.º 4 do actual art.º 254.º, que dispõe: "As presunções estabelecidas nos números anteriores só podem der ilididas pelo notificado provando que a notificação não foi efectuada ou ocorreu em data posterior à presumida, por razões que lhe não são imputáveis".

A certidão judicial, como documento autêntico que é – já que se trata de documento exarado com as formalidades legais, pelo oficial público competente (art.s 363.º, n.º 2 e 369.º, n.º1, C. Civil) – faz prova plena dos factos que refere como praticados pela autoridade ou oficial público respectivo, bem como dos factos nela atestados com base nas percepções da entidade documentadora (art.º 371.º, C. Civil). Deste modo, considerando que o valor probatório pleno do documento autêntico não respeita a tudo o que nele se diz ou contém, mas somente aos factos que se referem *praticados* pela autoridade ou oficial público respectivo – como ficou dito – e aqueles no mesmo referenciados com base nas percepções da entidade documentadora, bem como e relativamente à sua força probatória, que se impõe, não só aos sujeitos do acto jurídico, como em relação a terceiros (o que não quer dizer que os seus efeitos são sempre oponíveis a terceiros, pois que aqui o problema não é de *prova,* mas de

---

[3] **Ac. R. L. de 25/03/99,** *in* ***B M J*** **485.º-** 479, *"apud "* **ABÍLIO NETO,** *"Código de Processo Civil Anotado",* pág. 360, nota 14.

[4] **ABÍLIO NETO**, obra citada, pág. 361; "absorvido", mas, a nosso ver, não no seu todo: cfr., p. ex., o n.º 2 do art.º 1.º e o art.º 2.º do dec.-lei em referência.

eficácia)[5], deste modo, dizíamos, o que é certificado, no caso em apreço, não é a data em que foi efectuada a notificação do arresto aos "comproprietários" mas antes a data em que foram expedidas as cartas registadas para notificação destes: *"Aos 10/09/2001, por cartas sob registo com A.R. notifiquei..."*. Assim, ao arrepio do fixado na lei e excedendo o formalismo nela previsto, foi, no caso concreto, utilizada a notificação por carta registada *com aviso de recepção*. Parece, então, que nesta eventualidade não funcionará a presunção estabelecida nos citados art.s 254.º e 255.º do Código do Processo Civil, para a hipótese da notificação ser por simples via postal registada (isto é, como vimos, a de esta se considerar efectuada no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando não o seja). Neste sentido, o Acórdão da Relação do ... de 15/03/95, *in* BMJ 445.º-619 [6], sustenta que *tendo sido utilizada, para notificação, a via postal com aviso de recepção, a notificação considera-se feita na data em que o aviso foi assinado, de acordo com o formalismo legal*. Como da referida certidão não resulta a data da assinatura do aviso de recepção, nem o oficial público que a emitiu a certifica, tal documento não pode servir de prova relativamente à data em que o arresto teria sido efectuado e que, de acordo com o disposto no art.º 95.º, n.º 1, alínea l), do Código do Registo Predial, é requisito da respectiva inscrição.

Observe-se que não deixou de se ter em atenção a circunstância de *a notificação em controvérsia haver sido efectuada em sede ou, quiçá mais exactamente, na órbita de um processo-crime* - a correr os seus trâmites no 1.º Juízo Criminal do Tribunal Judicial da Comarca de ... -, o que bem poderia alterar radicalmente os termos da questão e a solução a dar-lhe, considerando que as regras gerais sobre notificações em processo penal (art.º 113.º do Cód. Proc. Penal) são diversas das aplicáveis ao processo civil, designadamente no que tange à sua efectuação e ao cômputo do prazo e respectivo termo. Esta disparidade tornava-se ainda mais flagrante no domínio da redacção originária e da anterior à que àquele artigo foi introduzida pelo Dec.-Lei n.º 320-C/2000, de 15/12, e que actualmente vigora.

Ora, na redacção vigente operada por este diploma, sob a rubrica "**Regras gerais sobre notificações**", preceitua o já citado art.º 113.º, n.º 2, do Código de Processo Penal: "*Quando efectuadas por via postal registada, as notificações presumem-se feitas no 3.º dia útil posterior ao do envio, devendo a cominação aplicável constar do acto de notificação*".

Vê-se, assim, fazendo o respectivo cotejo, que a presunção da efectuação da notificação em processo penal, não diverge em essência (mas só nas palavras) da que é contemplada no analisado preceito do art.º 254.º, n.º 2, do Cód. Proc. Civil.

Pelo que, mesmo em sede de processo penal – e ainda que dando agora de barato que o arresto, enquanto garantia geral das obrigações (arts. 619.º e ss. do Cód. Civ.) e procedimento cautelar (arts. 406.º e ss. do C.P.C.), tem natureza eminentemente cível -, haveria que concluir em sentido idêntico ao acima sustentado quanto às notificações por via postal registada no âmbito do processo civil (e até "em todos os processos, qualquer que seja a sua natureza ou espécie", nos precisos termos do art.º 2.º do cit. Dec.-Lei n.º 121/76 – cuja vigência, conforme aludimos, subsiste).

8 – Como o acto requisitado pela Ap.60/210302 foi o da conversão do arresto da Ap. 85, de 27/09/01, e sendo esta inscrição não só provisória por dúvidas, mas também por natureza ao abrigo da alínea n), do n.º 1, do art.º 92.º, a recusa terá também, como fundamento, além do já referido n.º 2, do art. 69.º, a alínea b), do n.º 1, do mesmo preceito.

9 – Duas últimas observações nos cumpre alinhar.

9.1 – A 1.ª diz respeito ao argumento invocado no recurso hierárquico interposto de que o arresto não está sujeito à disciplina do art.º 34.º, por força do art.º 9.º, n.º 2, alínea a), do Código do Registo Predial. No que concerne a este ponto, há

[5] **PIRES de LIMA e ANTUNES VARELA,** *in* ***"Código Civil Anotado"*****, vol. I,** edição de 1967, notas 1 e 3, pág. 243.
[6] *Apud,* **ABÍLIO NETO**, ***"Código de Processo Civil Anotado", 16ª*** edição, 2001, pág. 364, nota 14.

que salientar que no despacho de dúvidas que recaiu sobre o registo de arresto requisitado foram invocados, como fundamentos legais, os artigos 70.º, 68.º e 34.º, do citado Código, quando efectivamente o que estava em causa, quanto ao último preceito, era o seu n.º 2, ou seja, o cumprimento do princípio do trato sucessivo, na versão da continuidade das inscrições; sobretudo na hipótese de já ter havido partilha e o prédio, objecto do arresto, haver sido adjudicado, na totalidade, à requerida, dado que, como tivemos oportunidade de referir, a certidão judicial apresentada era de molde a gerar essa convicção. Por outro lado, e concomitantemente, o art.º 9.º, n.º 2, alínea a), do mesmo Código em nada contraria o preceituado no n.º 2, do referido art.º 34.º, uma vez que o seu campo de aplicação é totalmente distinto, pois visa a titulação dos actos, que venham eventualmente a ser submetidos a registo, dispensando os nele especificados da exigência do n.º 1, do citado art.º 9.º, ou seja: "Os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra o qual se constitui o encargo". Neste sentido e em comentário àquele artigo, diz ISABEL MENDES[7]: "... as duas disposições não podem confundir-se quanto aos objectivos que se propõem: o art.º 34.º, somente dirigido ao conservador, estabelece *o princípio do trato sucessivo,...* ; o art.º 9.º, dirigido às entidades que titulam os factos, desenvolve o *princípio da legitimação de direitos*, contido no art.º 7.º, estabelecendo uma obrigatoriedade indirecta de registo... ".

9.2 – A 2.ª tem a ver com o facto de a recorrente ter provado ser beneficiária de apoio judiciário – na modalidade de dispensa total de taxa de justiça e demais encargos com o processo (art.º 15.º, alínea a), da Lei n.º 30-E/2000, de 20/12) –, pelo que as importâncias relativas aos emolumentos cobrados pela inscrição do arresto e pela recusa de conversão do mesmo deverão ser-lhe restituídas (art.º 128.º, n.º 2, do Decreto Regulamentar n.º 55/80, de 8/10 e Despacho nº 26/2002, publicado no BRN nº 2/2002), sendo as quantias respectivas levadas a regra de custas a final ("*Vide*" art.º 40.º da Lei citada e art.º 150.º, n.º 2, do C.R.P.).

E como, pelo exposto, decorre que **entendemos que o recurso não merece provimento,** também o emolumento, não pago, de 150 euros, devido pela interposição do recurso hierárquico (artº 27º, nº 3.1, do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado, aprovado pelo Dec-Lei nº 322-A/2001, de 14/12), haverá que ser contabilizado do mesmo modo.

Em síntese, formulamos as seguintes

Conclusões

I – A certidão judicial que sirva de título ao registo do arresto deverá especificar qual o direito do requerido que a providência tem por objecto, se é de compropriedade (e, neste caso, qual a respectiva quota) ou de comunhão *"pro indiviso"* em herança aberta por óbito de pessoa devidamente identificada.

II – Tendo em vista a efectivação do arresto – na hipótese em causa, de arresto de direito – a mesma certidão deverá indicar (ou possibilitar o seu apuramento por recurso aos critérios legais) a data da notificação da diligência ao administrador dos bens, se o houver, e aos contitulares, em especial, na hipótese daquela ter sido efectuada por carta registada com aviso de recepção (já que se o for apenas – como a lei exige e se basta – por mera carta registada, se presume efectuada no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando o não seja).

[7] *In* "Código do Registo Predial - *Anotado*", 6.ª edição, pág. 67.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.04.2003.

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 30.04.2003.

Proc. nº R.P. 254/2002 DSJ-CT – Registo de decisão judicial.

1- Na Conservatória recorrida e na freguesia de ... foi aberta a ficha n° 00174/140386, para descrever um prédio rústico com a área de 3 000m2, inscrito na matriz respectiva sob o artigo 3768, e inscrever a sua aquisição a favor de ADP.

No ano de 1991 os ora recorrentes AAT e mulher LFHT, LAT e marido MR, e OAT e marido JA, intentaram contra os titulares inscritos ADP e mulher ISM acção declarativa de condenação (acção sumária n° 20/91, do Tribunal Judicial da Comarca de ...) em que alegaram *inter allia* que o citado artigo 3768 corresponde no terreno a dois prédios distintos, que identificaram por A e B (cada um deles com representação gráfica em croquis que juntaram). Tais prédios pertenceram em vida a MAT e mulher, pais dos AA. A, L e O, mas tiveram diferente proveniência: o prédio A (...), que na antiga matriz esteve inscrito sob o artigo 4091, adveio ao M por inventário para partilha das heranças de seus pais, no ano de 1931; e o prédio B (...), que na matriz antiga esteve inscrito sob o artigo 4076 1/2, ingressou no casal do M por doação de seus sogros a sua mulher, no ano de 1916. No ano de 1972 a Repartição de Finanças, no âmbito da avaliação geral da propriedade rústica, englobou os dois prédios num único artigo matricial, o já falado artigo 3768. E em 28.6.74 os AA. (ora recorrentes), na qualidade de únicos herdeiros de M e mulher, acordaram na partilha amigável do dissolvido casal, ficando o prédio A para o A e o prédio B para a L. Mas apenas o prédio A foi formalmente adjudicado (verba n° 41 da escritura de partilha). O prédio B não foi formalmente adjudicado à L, porque não tinha artigo matricial. O A entrou na posse do prédio A e a L entrou na posse do prédio B. Entretanto, o A e mulher venderam o prédio A ao réu A (por escritura de 23.7.76, que serviu de base ao registo de aquisição do prédio da ficha 174 - ... e do prédio da ficha n° 00175/140386, da mesma freguesia), que, a partir de certa altura, passou a ocupar também o prédio B.

Nesta acção foi peticionado a condenação dos RR. **a)** a reconhecerem que os AA., na qualidade de sucessores de seus pais e sogros, adquiriram a propriedade dos prédios A e B, **b)** a reconhecerem que por escritura pública de compra e venda de 23.7.76 o R. marido comprou o prédio A aos AA. A e mulher, mas não o prédio B, **c)** a reconhecerem que a sua posse sobre o prédio B (...) é ilegítima, abusiva e de má fé, **d)** a desocuparem o prédio B (...) e a restitui-lo aos AA, **e)** a pagar aos AA. a quantia de (...) como indemnização (...), **f)** a pagar aos AA. uma indemnização (...), **g)** no cancelamento no registo predial (ficha n° 174 - ...) da expressão "abrange dois prédios", devendo ainda ser cancelada a área fiscal de "3 000m2", ou pelo menos rectificada de acordo com a área real do prédio A, e **h)** nas custas (...).

A acção chegou a estar registada na ficha 174 - ..., mas o registo (provisório) caducou.

Por sentença do Tribunal de 1ª instância a factualidade anteriormente descrita foi dada como provada e a acção julgada totalmente procedente e os réus condenados nos pedidos formulados. Relativamente ao pedido da al. a), foi afirmado na sentença que se trata de uma acção de reivindicação, pois está em causa uma questão de domínio sobre o prédio B (...). E concluiu-se que os pais dos AA. adquiriram por usucapião o direito

de propriedade sobre os prédios A e B, e os AA., como sucessores de seus pais e sogros, adquiriram a propriedade dos mesmos prédios. Relativamente ao pedido da al. b), após o desenvolvimento da actividade interpretativa destinada a fixar o objecto do contrato titulado por escritura de 23.7.76, concluiu-se ser apenas o prédio A tal objecto. Relativamente ao pedido da al. g), consta da sentença que «(...) considerando a solução alcançada em sede de interpretação do contrato firmado entre os Autores A e mulher, titulado por escritura pública de 23 de Julho de 1976, deverá considerar-se o presente pedido procedente ordenando-se o cancelamento na ficha 00174/140386 (...) da expressão "abrange dois prédios" e da menção relativa à área de 3 000m2, já que esta corresponde à soma das áreas dos prédios A e B, sendo certo que este último não foi adquirido pelos Réus".

Desta sentença apelaram os réus, mas por acórdão de 18.2.97 do Tribunal da Relação de ... foi negado provimento ao recurso e confirmada inteiramente a sentença recorrida. Inconformados, os réus recorreram, agora de revista, para o Supremo Tribunal de Justiça (com fundamento na violação do caso julgado - cfr. art. 678°, n° 2, C.P.C. -, uma vez que outras acções tinham já sido intentadas contra os réus por alguns dos autores, tendo os réus aí sido absolvidos dos pedidos), mas por acórdão deste Tribunal foi negada revista.

A sentença transitou em julgado em 20.10.98.

2- Com base em cópia da sentença e dos acórdãos supra referenciados, foi pedido na Conservatória recorrida a registo da decisão judicial, com a seguinte: «Parte dispositiva: Condenação dos Réus a: 1. Reconhecerem que os Autores, como sucessores de seus pais e sogros, adquiriram a propriedade dos prédios A e B identificados no ponto 2; - 2. Reconhecerem que por escritura pública de compra e venda de 23 de Julho de 1976, o réu marido comprou aos autores AAT e mulher o prédio A mas não o prédio B;- 3. A desocuparem o prédio B e a restituí-lo aos Autores;- 4. Ordenado «o cancelamento na ficha n° 00174/140386 (freguesia de ...) da Conservatória do Registo Predial de ... da expressão "abrange dois prédios" e da menção relativa à área fiscal (3 000m2)».

3- O pedido de registo foi recusado parcialmente e efectuado provisoriamente por dúvidas [art.s 2°, 3°, n° 1, a), 69°, n° 1, c), 87°, n° 1, 44°, n° 1, a), *ex vi* da al. e) do n° 1 do art. 93°, 31 °, n° 1, 82°, n° 1, d), e) e f), 79°, n° 1 e 82°, n° 1, d), todos do C.R.P.]. Foi recusado o registo da resposta injuntiva do Tribunal aos pedidos das alíneas d), e) e f), por terem carácter meramente obrigacional, pelo que não estão sujeitos a registo, e ao pedido da al. g), na parte relativa ao "cancelamento da área" porque a descrição predial não é cancelável, e na parte relativa ao cancelamento da expressão "abrange dois prédios" porque não está sujeito a registo, sendo certo que a razão de ser da citada expressão é outra (o réu comprou e registou na mesma data dois prédios). Foi efectuado provisoriamente por dúvidas, porque: **a)** falta a indicação do regime de bens em que são casados autores e réus e a indicação da residência dos autores, e regime de bens e residência dos autores da sucessão; **b)** falta a prova matricial do prédio sobre que se pede o registo; **c)** "falta de prova matricial e elementos necessários para abertura da descrição - designadamente área e artigo matricial para dar cumprimento ao ponto 1 da douta decisão judicial - reconhecimento de que os autores adquiriram a propriedade por sucessão na herança de seus pais e sogros de parte do prédio descrito sob o número 00174/140386 da freguesia de ... (designado por prédio "B")"; **d)** "Desconhece-se a área, e igualmente não é feita prova matricial, do prédio que se reconhece que os Réus compraram ao Autor A e mulher, designadamente parte do dito 00174/140386 (designado por prédio "A")".

Em consonância com a qualificação que efectuou, a Senhora Conservadora **1)** registou provisoriamente por dúvidas a decisão judicial na ficha 174 - ..., com a seguinte: «Parte dispositiva: condenados os réus a reconhecerem que por escritura pública de compra e venda lavrada no Cartório Notarial de ... em 23 de Julho de 1976 (...) o réu marido comprou aos autores AAT e mulher apenas parte deste prédio", e **2)** abriu a descrição do prédio B (ficha 13104/220702 - ...), de acordo com os elementos recolhidos no processo judicial

(sem mencionar a situação matricial), fazendo constar da descrição que faz parte do prédio da ficha n° 174 - ..., e inscrevendo provisoriamente por dúvidas a decisão judicial, com a seguinte "Parte dispositiva: condenados os réus a reconhecerem o direito de propriedade em comum e sem determinação de parte ou direito deste prédio, a favor dos autores, por o haverem adquirido por sucessão hereditária por óbito de MAT e mulher MAAT". Do extracto da inscrição da decisão judicial consta, na ficha de cada prédio, a menção "abrange 2 prédios".

4- Do despacho de qualificação foi interposto o presente recurso hierárquico, com abundante argumentação cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos e que sintetizamos nos seguintes pontos:

a) O conjunto dos factos provados e a decisão judicial são susceptíveis de desencadearem **1)** o registo da decisão judicial (facultativo pelos AA.), **2)** o registo do prédio B a favor dos AA. (facultativo pelos AA.), **3)** a harmonização do registo quanto ao prédio A (facultativo pelos RR.), e **4)** cancelamento de factos registados (oficioso);

b) De acordo com o princípio da instância, no impresso-requisição apenas foi pedido o registo da decisão judicial, não tendo sido pedido nem o registo do prédio B a favor dos autores - recorrentes nem a harmonização do registo do prédio A;

c) A sentença colocou o prédio B omisso na matriz e no registo, não estando neste momento em causa a inscrição deste prédio em nome dos recorrentes, pelo que deve ser inutilizada a descrição 13104 - ... e "restituídos os respectivos preparos";

d) A harmonização (matricial e registral) do prédio A com a sentença é questão da exclusiva esfera, dos réus;

e) O registo da parte dispositiva da sentença deve ser feito em bloco, pelo que deve ser também registada a condenação na restituição da posse do imóvel, que aliás tem natureza real, e na indemnização (embora o registo desta parte da sentença não tivesse sido peticionado);

f) O que a sentença ordena, no contexto dos factos provados, é o cancelamento, na aquisição G-1, da área de 3 000m2, na parte em que esta ultrapassa a área do prédio dos AA.;

g) A recusa do cancelamento da expressão "abrange dois prédios" estriba-se em argumentos inaceitáveis, sendo oficioso o cumprimento da ordem de cancelamento constante do dispositivo da sentença cujo destinatário é o conservador (art.s 13°, 90° e 101°, n° 4, do C.R.P.);

Os recorrentes contestam, ainda, o uso da mesma menção "abrange 2 prédios" na inscrição da decisão (nas fichas n°s 174 e 13104 - ...), e a menção nestas fichas de que o segundo prédio faz parte do primeiro.

Após concluirem em conformidade, os recorrentes pedem que seja dado provimento ao recurso, ordenando-se designadamente: a anulação oficiosa da descrição da nova ficha n° 13104/220702 de ... e o consequente cancelamento da inscrição F-1; o cancelamento das menções "abrange dois prédios" e área de "3 000m2"; a anulação e cancelamento das menções "abrange dois prédios" e "faz parte", constantes das descrições e inscrições dos prédios das fichas n°s 174 e 13104; o cancelamento da inscrição F-3 sobre o prédio da ficha 174 e a substituição por outra que definitivamente inscreva a parte dispositiva da sentença em bloco.

5- A argumentação dos recorrentes não demoveu a recorrida que, em despacho fundamentado, cujos termos também aqui se dão por integralmente reproduzidos, sustentou a decisão de qualificação. Eis uma breve síntese dos contra-argumentos:

a) A Conservatória não registou mais do que lhe foi pedido, tendo sido reconhecido aos recorrentes a propriedade do prédio **B**, pelo que se impunha a sua descrição;

b)- A Conservatória limitou-se a transcrever para as tábuas os reflexos tabulares e jurídicos produzidos pela decisão judicial, não estando aliás titulada a "aquisição" do prédio **B**;

c) Reitera-se que dos actos notariais, processuais ou outros deve constar a residência e o regime de bens dos sujeitos, sem prejuízo do seu suprimento por declaração complementar;

d) É necessário comprovar a situação matricial do prédio **B**, sendo certo que o mesmo não se encontra omisso nem à matriz nem no

registo predial, porquanto deriva do artigo 3768 e este encontra-se descrito sob o n° 174 - ...;

e) Também é necessário comprovar a situação matricial do prédio A;

f) A restituição da posse e o pagamento de indemnização não constituem factos que contendam com as titularidades e como tal não estão sujeitos a registo;

g) Da decisão judicial resulta claro que a área de 3 000m2 corresponderá ao somatório da área dos prédios A e B, mas não foi fixada a área de cada um destes prédios; definidas que estejam as áreas e feitas as respectivas provas matriciais "o prédio B será desanexado e inscrito a favor dos recorrentes, formando um prédio autónomo e distinto, figurando o prédio A com a sua nova área";

h) A expressão "abrange dois prédios" que figura na inscrição G-1 lançada na ficha 174 - ... constitui aplicação da norma da al. f) do n° 1 do art. 93° do C.R.P., e os dois prédios são os das fichas 174 e 175 - ...; e a recusa do registo da "ordem judicial" justifica-se porquanto "a situação tabular deve ser oposta a qualquer documento, incluindo o judicial".

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

Fundamentação:

1- Cremos ter relatado com suficiente nitidez a factualidade dos autos e a controvérsia que divide recorrentes e recorrida. E podemos afoitamente desde já adiantar que não está em causa a registabilidade do facto - decisão judicial. O que importa verdadeiramente dirimir é o conflito entre as partes (na impugnação registral) sobre o que, a propósito do litígio judicialmente decidido, deve ser levado às tábuas.

Sabemos perfeitamente que estão sujeitas a registo as decisões finais das acções que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção do direito de propriedade [cfr. art. 3°, n° 1, a) e c), do C.R.P.]. E que, como menção especial (cfr. art. 95°, n° 1, g), do CR.P.), deve figurar no extracto da respectiva inscrição a parte dispositiva, ou seja, a resposta directa do tribunal às pretensões das partes, que incida sobre o mérito do pedido formulado, concedendo provimento à acção [1].

Parece-nos evidente que só a decisão que julgue o mérito e conceda provimento à acção (ou à reconvenção) logrará acolhimento nas tábuas[2].

Também se nos afigura pacífico que só terão ingresso tabular as respostas positivas do tribunal aos pedidos com dignidade registral[3]. Estamos, na verdade, no domínio da publicidade da situação jurídica dos prédios, pelo que bem se compreende que das tábuas deva ser arredado tudo aquilo que não contenda com a definição daquela situação.

2- Essencial, quanto a nós, à apreciação da matéria dos autos é a caracterização da acção intentada pelos ora recorrentes. *Brevitatis causa,* adiantaremos desde já que, na nossa opinião, relativamente ao fim (cfr. art. 4°, C.P.C.) a acção é simultaneamente declarativa de simples apreciação e declarativa de condenação. Basicamente, na perspectiva registral - única sobre que importa apreciar -, os autores formularam duas pretensões ao tribunal: 1ª - a declaração de que o prédio B não integra o objecto do contrato de compra e venda titulado por escritura de 23.7.76, que por sua vez é objecto imediato do registo lavrado pela inscrição G-1 da ficha 174 - ...; 2ª - reivindicação (declaração de existência do direito de propriedade e restituição do objecto) daquele mesmo prédio B (...) [4].

---

[1] Cfr. **Antunes Varela, Miguel Bezerra** e **Sampaio e Nora**, *in* Manual de Processo Civil, 2ª ed., 1985, pág. 667.

[2] A decisão que absolva o réu (ou o autor) do pedido não está, claramente, sujeita a registo. O que pode é constituir título para o cancelamento do registo da acção, se estiver lavrado e em vigor (cfr. art. 59°, n° 4, CR.P.).

[3] Como escrevemos no parecer emitido no P° R.P. 96/2000 DSJ-CT, in BRN n° 9/2000, pág. 49, «pedidos que merecem acolhimento registral, porque portadores de efeitos relevantes nos termos do art. 3°, n° 1, a) e b), do CR.P.».

[4] Não vamos perder tempo com o pedido de declaração de que os AA., na qualidade de sucessores de seus pais e sogros, adquiriram a propriedade do prédio A. Não hesitamos em afirmar que os AA. não pretenderam a declaração da existência do direito de propriedade deste prédio, nem de qualquer modo ilidir a presunção do direito

Aquelas duas pretensões obtiveram resposta positiva. Estará a resposta sujeita a registo de decisão judicial? Pela nossa parte, afigura-se-nos que sim.

Relativamente à primeira pretensão, a douta sentença colocou a questão em sede de interpretação do contrato, e concluiu por forma inequívoca que o citado prédio B, sendo distinto do prédio A, não foi transaccionado. Mas importa acentuar que aquela pretensão não tem autonomia. O interesse directo dos autores em demandar está na reivindicação do prédio B. A esta pretensão se devem subordinar as demais pretensões reais.

Relativamente à segunda pretensão, parece-nos líquido ser uma reivindicação. E tem constituído doutrina pacífica neste Conselho que a acção de reivindicação está sujeita a registo. E também se tem entendido que no registo destas acções o único pedido que vai, de facto, a registo é justamente o do reconhecimento do direito de propriedade (ou de outro direito real cujo conteúdo típico inclui a posse da coisa) do autor[5]. Vamos dar por assente esta doutrina[6]. E, coerentemente, limitar-nos-emos a afirmar que no registo de decisão proferida em acção de reivindicação o que deve ingressar nas tábuas é a declaração judicial da existência do direito real cujo conteúdo tipico inclui a posse da coisa[7].

3- Na perspectiva da reivindicação do prédio B (...), formularam ainda os autores a pretensão de que fosse cancelada na ficha 174 - ... a área do prédio (3 000m2) que figura na descrição e a expressão "abrange dois prédios" que integra o extracto da inscrição de aquisição a favor dos réus.

---

de propriedade dos réus. Pelo que, para nós - e, pelos vistos, também para a recorrida, que não procedeu ao registo desta parte, e para os recorrentes, que não impugnaram, também nesta parte, a qualificação (apesar de terem formulado o pedido de registo) - é evidente que o registo não deve contemplar a resposta positiva do tribunal ao pedido formulado. Aliás, teríamos mesmo recusado (formalmente) o pedido de registo nesta parte.

[5] Cfr. **Seabra de Magalhães**, *in* Estudos de Registo Predial, 1986, pág. 34.

[6] Como é consabido, a matéria da acção de reivindicação é controvertida. Cfr. **Oliveira Ascensão**, Acção de Reivindicação, *in R.O.A.,* Ano 57, Abril de 1997, págs. 511/545. Designadamente quanto ao tipo da acção, o Autor questiona se se trata de uma acção de simples apreciação (o fim principal da acção de reivindicação seria a declaração do direito de propriedade, sendo a restituição do objecto uma consequência necessária), ou uma acção de condenação (o fim seria a entrega da coisa, sendo a declaração do direito apenas o fundamento), ou ainda uma figura híbrida (em que haveria cumulação da acção de simples apreciação e acção de condenação), afirmando que o objectivo precípuo da acção de reivindicação é a injunção de entrega da coisa, pelo que «a declaração do direito só surgirá como a via crucis a percorrer para atingir a almejada entrega». Apesar do texto do art. 1311º n° 1, do Cód. Civil (donde se poderá inferir que a lei exige os dois pedidos - de reconhecimento do direito de propriedade, pedido principal, e de restituição, pedido subsequente), o Autor nega que o conceito de reivindicação pressuponha o pedido de reconhecimento do domínio, afirmando que o pedido de entrega se tem que basear na propriedade, e isto é essencial «pois a reivindicação é uma acção de condenação fundada em razões absolutas», devendo a propriedade (com o seu facto aquisitivo, segundo a teoria da substanciação - art. 498°, n° 4, C.P.C.) ser deslocada para a causa de pedir.

Como afirmámos no texto, damos por assente a doutrina de que a acção de reivindicação está sujeita a registo e que o único pedido que nela deve ingressar é o pedido de reconhecimento do direito real - cujo conteúdo típico inclui a posse da coisa - Cfr. **Oliveira Ascensão**, op. cit., pág. 513) - do autor. Para quem defenda que se trata de uma acção de condenação (na entrega da coisa, e não no reconhecimento do direito) e que a propriedade, enquanto fundamento, deve ser deslocada para a causa de pedir, então coerentemente terá que sustentar que a acção não está sujeita a registo. Pela singela razão de que a posse, enquanto direito relativo (cfr. **Oliveira Ascensão**, in Direito Civil - Reais, 5ª ed., 1993, págs. 130/132) não constitui facto sujeito a registo (a não ser nos apertados limites da mera posse). Para esta ideia já havia alertado **Seabra de Magalhães**, ob. cit., pág. 33, ao escrever: «Poderia supor-se, antes de mais, que a acção de reivindicação não estaria sujeita a registo em nenhum caso, visto que o resultado prático da restituição da posse ou detenção - o que interessaria decisivamente ao autor - foge por força ao campo de incidência registral». Neste caso - de acção com pedido de condenação na entrega da coisa, baseado no direito real com posse -, parece que a acção não estaria, na verdade, sujeita a registo. Ainda que se sustentasse que a propriedade seria um pressuposto da decisão e estaria abrangida pela «força de caso julgado relativo» (cfr. **Oliveira Ascensão**, Acção ..., págs. 522/523), porquanto a sentença não constituiria então título para o registo de reconhecimento do direito real (oponível *e r g a o m n e s)* .

[7] Ainda que a sentença condene; no reconhecimento do direito, achamos que o que deve figurar na inscrição da decisão é a declaração judicial da existência do direito. Pese embora a letra do art. 1311°, n° 1, do Cód. Civil, parece evidente que «o réu não tem de prestar declaração com este conteúdo» (o reconhecimento do direito do autor). Cfr. **Oliveira Ascensão**, Acção ..., pág. 519.

A resposta do tribunal a tal pretensão foi também positiva. Deverá o registo acolher tal resposta ?

Quanto à área. Resulta dos autos, a nosso ver claramente, que aquela área foi levada à descrição por transcrição do que constava da matriz (e não do título). Não se sabe ao certo qual a área do prédio A e a área do prédio B. Diremos mais: não será mesmo seguro que a área de 3 000m2 corresponda à soma das áreas dos prédios A e B. A sentença faz esta afirmação nos fundamentos da decisão e não na sua parte dispositiva, pelo que tal afirmação não estará coberta pela força do caso julgado. O que está abrangido por este efeito é a ordem de eliminação (cancelamento lhe chamou a sentença) daquela área da descrição. E não nos restam dúvidas de que tal decisão deverá ser cumprida. A descrição fica sem área? Pois fica, mas o ponto é que se nos afigura insustentável que se subordine o registo da decisão à titulação simultânea da (verdadeira) área do prédio A[8].

No que toca à expressão "abrange dois prédios", é verdade que a sentença mandou cancelar no registo tal menção. Mas no pressuposto de que os dois prédios são os prédios A e B. Ora a recorrida demonstrou à saciedade que os dois prédios não são os prédios A e B, mas sim os prédios das fichas 174 e 175 - .... A realidade tabular opõe-se à decisão, de tal sorte que podemos afirmar sem receio que o cancelamento daquela expressão não constituiria uma execução material da sentença. Ademais, constituiria violação flagrante de uma importante regra de direito registral (cfr. art.s 91°, n° 3, e 100°, n° 4, do C.R.P.). Finalmente, que importância tem esta questão para a compreensão da situação jurídica do imóvel? A nosso ver, nenhuma. Pelo que achamos que já se perdeu demasiado tempo com esta "formalidade".

4- Antes de rematarmos com uma abordagem sucinta à técnica do registo da decisão, afloraremos a posição dos recorrentes - que cremos ter apreendido - quanto ao "registo do prédio B a favor dos AA". Esta posição causa-nos perplexidade, porquanto na requisição de registo se transcreveu na "parte dispositiva" aquilo que se pretendia registar, e aí se incluiu, sem margem para dúvidas, a reivindicação[9]. Ora nós não descortinamos como se pode registar a resposta positiva do tribunal à reivindicação sem descrever

[8] Questão diferente é a de saber se o registo (de aquisição do prédio A a favor dos réus) padecerá de qualquer vício após a eliminação da área da descrição. Como outra será a questão de saber se a eliminação da área deverá pesar na qualificação do ulterior pedido de averbamento de nova área (mormente, se a nova área for igual ou superior à inicial área eliminada). Como é óbvio, estas questões não estão em tabela. Mas sempre diremos que, relativamente à primeira questão, não nos parece que o registo seja inexacto, não devendo o conservador diligenciar pela completação da descrição. Quanto à segunda questão - sem dúvida mais delicada -, também se nos afigura que o conservador não está "amarrado" àquela decisão. Esta foi tomada no pressuposto de que os prédios A e B, que são distintos, medem, no total, 3 000m2. Se tal pressuposto não corresponder à verdade (se, por exemplo, o prédio A medir 3 500m2 e o prédio B medir 1 500m2), cremos não haver violação da decisão se constar da descrição dos dois prédios a sua verdadeira área.
A propósito, julgamos que por vezes se olvida um aspecto essencial do nosso sistema registral (que, como é consabido, está longe de ser perfeito). Trata-se do funcionamento da presunção *juris tantum* derivada do art. 7° do C.R.P. Tal presunção limita-se ao direito inscrito e à pessoa do seu titular, não abrangendo os elementos de identificação do prédio, designadamente a sua área. Cremos mesmo ser jurisprudência pacífica. Assim sendo, temos dificuldade em equacionar o "ónus, prejuízo ou incómodo" que para o titular do prédio B poderá advir do facto do titular do prédio A averbar à respectiva descrição uma área desconforme à realidade (e vice-versa). O titular do prédio A não goza de qualquer presunção quanto à área do seu prédio que careça de ilisão, pelo que o proprietário do prédio B não é afectado com a menção de uma área "avantajada".
No caso dos autos, está definitivamente definida por sentença (naturalmente, com eficácia *inter partes)* a questão do direito real (oponível *erga omnes)*. Decidida definitivamente a questão dos títulos, encerrada vitoriosamente a acção de reivindicação, bem pode acontecer que haja depois que proceder à demarcação do imóvel. "Por isso, para a reivindicação em si não são decisivas exigências formais, como a das confrontações. Também a área só terá de ser indicada se isso for necessário para caracterizar o prédio reivindicado» (cfr. **Oliveira Ascensão**, Acção ..., pág. 515). Afigura-se-nos, assim, que na menção às respectivas descrições da área dos prédios A e B devem ser observadas as regras gerais sobre legitimidade e comprovação do facto (cfr. art.s 36°, 38°, 43°, 46° e 90°, do CR.P.).

[9] Com a declaração de existência do direito de propriedade (não assim expressamente formulada, mas assim se devendo entender, porquanto a sentença deu como assente que os antecessores dos autores adquiriram o prédio por usucapião) e a condenação na restituição.

o objecto, a coisa corpórea sobre que incide o direito real (art. 1302°, C.C.).

Além disso, os recorrentes defendem, se bem ajuizamos, que a sentença é título para o registo de aquisição do prédio a favor dos autores. Mas não é esta a posição deste Conselho[10], que continua a distinguir entre reconhecimento do direito e factos aquisitivos do direito (quer se trate de aquisição derivada quer se trate de aquisição originária). Questão diversa é a de saber se o registo do reconhecimento da propriedade tem efeitos equivalentes aos da inscrição de aquisição, inclusive o de condicionar o funcionamento, da regra da continuidade das inscrições (cfr. art.s 34°, n° 2, e 119°, n° 1, do CR.P.), a que tem sido dada resposta afirmativa. Não vamos, naturalmente, alongarmo-nos na abordagem destas questões.

5- Sobre a técnica registral, e em consonância com o que temos vindo a sustentar, diremos o seguinte:

5.1- O facto - decisão judicial abrange inequivocamente dois prédios (o prédio A e o prédio B).

Estamos de acordo com o facto inscrito no prédio A (ficha 174 - ...), mas corrigiríamos a "parte dispositiva" para declarar simplesmente que o prédio descrito na ficha n° 13104 - ... é distinto do prédio objecto mediato da inscrição G-1.

À descrição deste prédio (ficha 174) deverá ser averbada a eliminação da área.

Deverá igualmente ser eliminada a anotação da "desanexação" do prédio da ficha 13104. Neste ponto, a razão está do lado dos recorrentes. Não podemos perder de vista que a sentença fixa o objecto do contrato e que foi para o registo deste facto que foi aberta a descrição. Portanto, não se pode partir do princípio de que a ficha 174 descreve o conjunto dos prédios A e B.

Finalmente, ainda em relação ao prédio A, cremos que não existem motivos de provisoriedade por dúvidas. A falta da indicação do regime de bens do casamento e da residência de cada uma das partes processuais em nada afecta a compreensão da situação jurídica do imóvel. Aliás, e como decorre do anteriormente exposto, o registo da decisão neste prédio A não assume uma eficácia declarativa, antes se aproximando da publicidadenotícia. Em bom rigor, portanto, poder-se-ia sustentar que a decisão só teria tradução tabular a nível descritivo, e não inscritivo. Porém, a questão não foi colocada nesta sede, pelo que entendemos que não deve ser equacionada a alteração da respectiva qualificação.

5.2- Aderimos à qualificação do registo da decisão no prédio B (ficha no 13104 - ...), que aliás é bem reveladora de uma perfeita compreensão do objecto do litígio e da decisão do mesmo.

Aqui é perfeitamente justificado o motivo da falta de indicação do regime de bens de casamento e da residência dos autores. Mas já não dos réus[11]. E muito menos dos autores da sucessão[12].

Também se justifica plenamente a exigência da menção da área e da situação matricial do prédio. Este prédio B está omisso à matriz, pelo que é necessário comprovar a participação da omissão. O procedimento administrativo subsequente (se o artigo 3768 vai ser discriminado, ou tão somente reduzido à área do prédio A) é irrelevante para a qualificação do registo da decisão. Quanto à área, já dissemos o suficiente.

Em consonância com o que já afirmámos quanto ao prédio A, da descrição do prédio B deverá ser eliminada a menção de que faz parte do prédio da ficha 174.

6- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso merece provimento parcial, devendo proceder-se registralmente nos termos propostos.

Em conformidade, firmam-se as seguintes

Conclusões

[10] E do Acórdão da Relação de ... citado na nota (8) do parecer emitido no P° R.P. 22/2000 DSJ-CT, in BRN n° 8/2000, págs. 2 e segs.

[11] Cfr**. Seabra de Magalhães**, ob. cit., pág. 41.

[12] Achamos bem a referência ao património autónomo de que os autores são contitulares (embora o facto aquisitivo - causa de pedir se tenha estabelecido entres os autores A., L. e O., e não também seus cônjuges; mas reconhecemos que assim está na sentença), pois só assim a publicidade estará assegurada e se viabilizará registralmente amanhã a partilha. Mas cremos bem que o nome dos autores da sucessão é bastante.

I - Deverá ser registada como decisão judicial a sentença proferida em acção de reivindicação que declare a existência do direito real cujo conteúdo típico inclui a posse do prédio, sendo precisamente esta a parte dispositiva da sentença que constará da inscrição.

II - Se o prédio objecto da reivindicação é omisso no registo, deverá naturalmente proceder-se à abertura da respectiva descrição.

III - O registo da decisão deverá ser efectuado provisoriamente por dúvidas se do titulo e/ou demais documentos apresentados não constar a área do prédio e não for comprovada a respectiva situação matricial, e bem assim se faltar a indicação do regime de bens de casamento e a residência dos autores - titulares do direito real cuja existência foi judicialmente declarada.

IV - Ordenada judicialmente a eliminação na descrição da área de determinado prédio - com o fundamento de que nessa área está compreendida a área do prédio reivindicado, distinto daquele -, a execução tabular (a nível descritivo) da sentença não pode ser recusada com o argumento de que a descrição predial deve conter a área do prédio e, assim, o prédio passaria a figurar no sistema registral sem área.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. nº C.P. 66/2002 DSJ-CT - Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI – Acção de divisão de coisa comum – Qualificação do pedido de registo de quotas indivisas do prédio após o registo da acção – Âmbito de aplicação do disposto no artº 271º, nº 3 do Código do Processo Civil - Correspondência entre os direitos indivisos adquiridos por quem não foi parte na acção e os lotes resultantes da divisão.

1. O senhor Conservador da 1ª Conservatória do Registo Predial de ... consulta esta Direcção Geral no sentido de ver esclarecidas as seguintes questões:

- Estando inscrita uma acção de divisão de coisa comum, proposta no âmbito de uma AUGI, como se qualificará o pedido de registo de uma quota indivisa do prédio que seja apresentado depois do registo da acção ?

- Posteriormente ao registo do alvará de loteamento, como fazer corresponder, com base numa escritura que transmita "avos", o direito aí adquirido a um dos lotes agora criados, adjudicado ao vendedor do referido direito na sentença que finalizou a acção de divisão de coisa comum (vendedor este que foi parte na acção), não tendo tido o adquirente dessa quota parte qualquer intervenção nesta última ?

2. Vejamos, antes do mais, qual é a situação tabular:

A descrição predial 00084/220585 da freguesia de ... (que foi, antes de extractada, a nº 2845 a fls 22 do Lº B-18) foi transmitida em fracções indivisas – os célebres "avos" – até à inscrição G-310, que data de 12.07.2000.

Entretanto, em 22.12.86, foi inscrita, sob a cota F-1, uma acção em que se pedia a "*declaração judicial da indivisibilidade do prédio*", inscrição esta que veio a caducar (era, também, provisória por dúvidas) não se ficando a conhecer qual a sorte de tal pedido, uma vez que não voltou a ser requisitado esse registo.

Em 19.04.90 foi inscrita uma penhora (cota F-2) sobre 652/141.250 do prédio, de que eram executados os titulares dessa fracção (inscrição G-246). Esta inscrição foi lavrada como provisória por natureza nos termos do artº 92º nº 2 alª a) e por dúvidas e, não existindo qualquer registo subsequente que lhe diga respeito, já caducou há muito. A cota está, de facto, traçada, mas não se encontra qualquer anotação da sua caducidade[1].

Em 13.07.2000 é registada a acção de divisão de coisa comum (inscrição F-3).

Posteriormente, entre 05.02.2001 e 24.09.2001, são inscritas, definitivamente, sob as cotas G-311 a G-320, aquisições de fracções indivisas. Não consta dos autos qual a data ou datas dos títulos que transmitiram esses "avos", sendo certo, porém, que o senhor Advogado que tem intervenção neste processo informa, na sua exposição, que tais escrituras foram lavradas "*quer antes quer após a propositura da acção*", considerando tal facto "*despiciendo*".

A autorização do loteamento foi registada sob a cota F-4 em 02.12.2001.

Em 29.01.2002 a Conservatória procedeu, oficiosamente e por anotação às inscrições G-311 a G-320, a requalificação das mesmas para provisórias por natureza nos termos do artº 92ºnº 2 alinea b) do C.R.Predial. A caducidade destas inscrições foi-lhes anotada em 12.03.2002.

Nesta mesma data são desanexados a maior parte dos lotes, através do registo de aquisição com base na adjudicação dos mesmos na sentença que terminou a acção de divisão de coisa comum antes registada, isto muito embora tal registo não seja totalmente convertido em definitivo, permanecendo a inscrição parcialmente provisória por natureza.

Finalmente, em 24.09.2002, foi convertida em definitiva totalmente a inscrição da acção e desanexados os últimos 15 lotes, sendo também inutilizada a descrição por este motivo.

3. Recolhe-se dos autos que a questão "subjudice" foi objecto de discussão entre o senhor Conservador e o senhor Advogado, sendo evidente que as opiniões de cada um são divergentes.

Assim, este último fez presente à Conservatória uma exposição sobre o tema, solicitando a opinião do Conservador e adiantando uma proposta de resolução do problema enunciado.

4. Sintetizando, parece poder extrair-se dessa exposição os seguintes pontos salientes:

Todos os comproprietários, cerca de 200, inscreveram os seus "avos".

Foi pedido e autorizado o loteamento, que resultou em 333 lotes, sendo também proposta e terminada a acção de divisão de coisa comum, desta resultando a adjudicação de lotes de terreno a quase todos os antigos comproprietários, com algumas excepções dos que preferiram ser pagos em dinheiro.

Na acção intervieram todos os comproprietários com inscrição dos seus direitos em vigor à data da sua propositura.

Após o registo da acção, alguns comproprietários registaram os "avos" que tinham adquirido, quer antes quer depois da interposição

[1] Deve notar-se que existem nas fichas desta descrição várias cotas referentes a averbamentos a inscrições que não estão devidamente sublinhadas para assinalar que se trata de averbamento.

da acção, registos que ficaram provisórios por natureza.

Para mais, houve outros adquirentes que nem sequer vieram a registar as suas quotas indivisas do prédio.

Assim sendo, o registo de aquisição destes "avos" pode ser feito tendo já como objecto o lote resultante da divisão, ainda que continuando a ter como título a escritura de transmissão dos direitos indivisos, pois que esta "*é idónea para inscrever a favor do adquirente o lote ou lotes em que se converteu a quota indivisa adquirida"*

5. E, concretizando, avança solução para dois casos diferentes:

Se o adquirente não registou o direito indiviso que lhe pertence, o registo do lote de terreno far-se-á primeiro a favor do vendedor, através da adjudicação judicial que lhe foi feita. Depois, tendo como base a escritura de venda dos "avos", regista-se a favor do adquirente o lote ou lotes em que tal quota indivisa se converteu.

A mesma solução se poderia aplicar aos casos de já existir registo provisório a favor do adquirente: registar-se-ia primeiro a favor do vendedor, com certidão da sentença que lhe adjudicasse o lote ou lotes, e depois era suficiente converter em definitiva a inscrição provisória de aquisição. Ou, se esta já tivesse caducado, requisitar novo registo, mas sempre com base na escritura que transmitiu os "avos".

Isto porque, em sua opinião, a divisão de coisa comum não tem senão natureza meramente declarativa do direito (concretização ou conversão do mesmo em relação a uma parte determinada do todo, com dissolução da compropriedade).

E também porque a divisão em acção judicial se impõe a todos os que tenham adquirido quotas indivisas do prédio e não tenham registado antes do registo da acção, nos termos e por força do artº 271º nº 3 do Cód. Proc. Civil. Assim sendo, as adjudicações que tenham sido feitas em acção de divisão de coisa comum para preenchimento de quotas entretanto adquiridas por quem não teve intervenção nela (porque não registou antes da sua interposição) impõe-se aos adquirentes, cujo direito passa a incidir já não sobre os "avos" adquiridos, mas sim sobre os lotes que lhes correspondem resultantes da divisão.

6. Esta proposta de solução não recebeu concordância do senhor Conservador, o qual assumiu, em resumo, a seguinte posição :

A acção de divisão de coisa comum está sujeita a registo, nos termos do artº 3º do Códº Reg. Predial.

Este registo não tem apenas a função de publicidade-notícia, mas sim eficácia e oponibilidade perante terceiros, na previsão legal do artº 5º do mesmo normativo, uma vez que a decisão implica modificação do direito de propriedade, modificação esta que se traduz num efeito dissolutivo da compropriedade e sua conversão num direito de propriedade pleno e exclusivo sobre o prédio resultante da divisão .

Assim sendo, os registos requisitados depois do registo da acção não podem ser definitivos, mas provisórios por natureza (artº 92º nº 2 alª b) "*por dependerem do registo ou dos registos que nas tábuas traduzem a situação de compropriedade posta em crise pela referida acção*", como é defendido no Prº 124/97 DSJ-CT, publicado no BRN de Abril de 1998.

Porque a acção de divisão de coisa comum proposta no âmbito da Lei nº 91/95 é instruída com o projecto de divisão, o registo da mesma deverá "*espelhar tal projecto*", pelo que a sua conversão "*provocará a abertura de todas as descrições e consequentes inscrições de aquisição*".

Consequentemente, não é possível determinar quais os lotes a que correspondem as fracções indivisas registadas, provisoriamente, antes da conversão do registo da acção (na qual foi parte o vendedor e não o adquirente),

nomeadamente se o vendedor se vir adjudicatário de mais do que um lote de terreno.

O artº 271º, nº 3 do Cod. Proc. Civil é claro, e tem o objectivo de ampliar os efeitos do caso julgado, através da oponibilidade da sentença a terceiros adquirentes.

Por outro lado, teria sido possível fazer o registo de transmissão dos "avos" antes do registo da acção, já que os títulos de transmissão eram anteriores e já podia qualquer comproprietário pedir esse registo a favor dos demais titulares, ao abrigo do artº 37º, nº 2 Codº Regº Predial.

Aceitando-se a possibilidade de imputar os "avos" não registados antes da acção em lotes que, após a divisão, estão inscritos a favor dos respectivos vendedores (partes nessa acção), criar-se-ia intranquilidade e insegurança no comércio jurídico imobiliário.

7. Antes de prosseguirmos na análise da questão ou questões suscitadas, parece não poder deixar de se fazer referência a um aspecto que ressalta dos documentos processados, e que nos causa alguma perplexidade.

Referimo-nos à requalificação feita às inscrições G-311 a G-320 que, recorde-se, tinham ingressado nas tábuas como definitivas, requalificação essa feita por anotação, oficiosamente, passando a ser inscrições provisórias por natureza nos termos do artº 92º, nº 2 alª b) Cod. Reg.Predial.

A requalificação de um registo é, em nosso entender, um acto verdadeiramente excepcional e só possivel de lavrar oficiosamente quando não se altere a natureza desse registo (que será, nesta perspectiva, sempre provisório), apenas se lhe passe a caber outro tipo de incidência normativa, mantendo a sua natureza. Todavia, se se entendeu que, no caso em questão, a qualificação feita como definitivo constituiu um erro, então a forma correcta de o corrigir será sempre a sua rectificação, nos termos do artº 120º e seguintes do Código. Não pode o dono inscrito acreditar que possui um registo definitivo e, amanhã, ver tal registo passar a ser, afinal, provisório, sem nisso ter qualquer intervenção, a bem da falada segurança do comércio jurídico imobiliário.

Se bem que, curiosamente, tal questão não pareça ter sido levantada, já que o senhor Advogado que intervém neste processo admite que tais registos, "*naturalmente*", sejam provisórios por natureza.

8. Analisando o problema que se suscita, julgamos que a questão relevante que se coloca tem a ver com o âmbito de aplicação do artº 271º, nº 3 Cod. Proc. Civil.

9. A redacção deste preceito é, textualmente:
"3. A sentença produz efeitos em relação ao adquirente, ainda que este não intervenha no processo, excepto no caso de a acção estar sujeita a registo e o adquirente registar a transmissão antes de feito o registo da acção."

Partindo do princípio, que parece evidente, que esta disposição se aplica ao caso vertente, resta averiguar se o adquirente dos "avos" , que não é parte na acção, está submetido, directamente, aos efeitos da sentença.

10. A sentença que pôs fim à acção de divisão de coisa comum, devidamente transitada, produz, consabidamente, dois efeitos: um deles é a divisão do prédio em "lotes"; o outro é a adjudicação desses mesmos lotes aos que foram partes na acção.

Ora, entendendo nós que o artº 271º, nº 3 supra citado tem aplicação directa ao caso em estudo, o que vai acontecer é que aqueles que adquiriram as fracções indivisas do prédio aos seus donos inscritos, mas não foram parte na acção ficarão, após o trânsito em julgado da sentença, investidos na titularidade dos lotes que resultaram dessa acção, tendo lugar, então, uma verdadeira substituição processual.

Por isso, não é necessário que o lote de terreno resultante seja registado, primeiramente, a favor daquele a quem foi, efectivamente, adjudicado (que foi parte na acção, mas que entretanto transmitiu o seu direito) e depois inscrito a favor do subadquirente. Na realidade, o que resulta da aplicação do preceito é que tudo se passa como se o lote tivesse sido já adjudicado ao adquirente da fracção indivisa. Consequentemente, deverá este ser o sujeito activo da inscrição de propriedade sobre esse lote.

Aliás, e na esteira deste entendimento, nem será necessário que seja inscrita a aquisição do direito a favor do adquirente e, depois, a inscrição do lote a seu favor. O título de aquisição da fracção indivisa é suficiente para operar a substituição processual assinalada antes.

11. Na coerência deste entendimento, não parece colher, salvo o devido respeito, a opinião do senhor Conservador consulente quando exemplifica o caso de ser transmitida a vários subadquirentes a fracção de que era proprietário o alienante e, finda a acção, a este serem adjudicados vários lotes, com a dificuldade resultante da concretização dos direitos adquiridos em um ou algum desses lotes.

Com efeito, o que resultará do efectivo aumento do número de compartes, nesse caso, será a constituição de compropriedade sobre todos esses lotes, da qual se sairá pelos meios normais previstos na lei: a divisão entre os comproprietários.

O mesmo se diga quando o próprio alienante não transmitiu toda a fracção de que era proprietário, caso em que ele próprio fará parte dessa compropriedade.

12. Resta a questão de saber se o registo da fracção a favor do subadquirente deve ser lavrado definitiva ou provisoriamente.

A qualificação de provisório por natureza (artº 92º, nº 2 alª b) parece decorrer da posição sustentada no Parecer do Pº R.P.124/97 DSJ.CT, citado pelo consulente, quando nele se escreve, sob o nº 12, que *"os registos que, depois de registada a acção, venham a ser pedidos sobre factos que não se mostrem compatíveis com a pretensão deduzida naquela acção, pressupondo antes que a indivisão anteriormente constituída se mantenha, serão lavradas como provisórias por natureza, por dependerem do registo ou registos que nas tábuas traduzem a situação de compropriedade posta em crise pela referida acção (...)."*

Todavia, e salvo, igualmente o devido respeito, ocorre questionar se tais registos deverão ser, de facto, assim qualificados. Com efeito, de que dependem esses registos para merecerem essa qualificação ?

É que se se entender, como nos parece, que o normativo do artº 271º, nº 3 do Cod. Proc. Civil tem a aplicação que acima se explanou, a relação de dependência não assume relevo, nem sequer existirá contradição: o subadquirente adquiriu a fracção indivisa do prédio, se a pretender registar fá-lo-á definitivamente e, transitada a acção, substitui-se imediata e directamente àquele a quem comprou os "avos" no lote a este adjudicado. Por isso que nem nos parece, sequer, incompatível o registo definitivo da fracção adquirida com o pedido da acção registada: poderia sê-lo se desta resultasse necessariamente o registo da aquisição do lote a favor do vendedor que nela era parte; não o será quando, na interpretação que defendemos, o lote deva ser directamente registado a favor do subadquirente, nos termos do artº 271º, nº 3 do Cod. Proc. Civil.

Do exposto se extraem as seguintes

Conclusões

I – De acordo com o nº 3 do artº 271º do CPC, a sentença de adjudicação dos lotes proferida em acção de divisão de prédio integrado em AUGI (área urbana de génese ilegal) produz

(directamente) efeitos em relação ao adquirente de fracção indivisa do prédio, ainda que este não intervenha no processo.

II- Decorrentemente, o registo de aquisição de fracção indivisa a favor do adquirente não deverá ser afectado pelo registo de acção, já existente, do que resulta que não há fundamento para que aquele registo seja efectuado provisoriamente por natureza, nos termos do artº 92º, nº 2, al. b) do CRP.

III- Decorre ainda do exposto que a sentença proferida na acção de divisão que adjudicou ao alienante o lote é título suficiente para o registo da decisão (adjudicatória) a favor do adquirente, enquanto parte material no processo.

IV- Se, porventura, ainda não estiver registada a favor do adquirente a aquisição da fracção indivisa, o registo da decisão adjudicatória do lote, a seu favor, será efectuado com base na respectiva sentença e no título aquisitivo da quota no prédio.

V- Se, porém, já estiver registada a decisão a favor do alienante-adjudicatário, mas não estiver registada a favor do requerente a aquisição da fracção indivisa, a tradução nas tábuas da realidade substantiva far-se-á por averbamento à inscrição da decisão pelo qual se declare que se deve considerar o prédio adjudicado ao adquirente da fracção.

VI - Nos termos do disposto no nº 2 do artº 125º do CRP será viável a rectificação oficiosa quer do registo de aquisição a que se refere a conclusão II quer do registo da decisão a que se referem as conclusões III e IV, no primeiro caso para declarar que o registo é definitivo, e no 2º caso para fazer constar da inscrição que o sujeito activo (adjudicatário) é o adquirente da fracção indivisa (substituído processual).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. nº R.P. 257/2002 DSJ-CT - Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI – Pedido de registo de aquisição "mortis causa", na pendência da acção, de lotes de terreno resultantes da divisão de coisa comum e inscritos a favor do "de cujus" – Projecção tabular da incidência do normativo do artº 271º, nº3 do Código do Processo Civil.

1. AATFB, Advogado, vem recorrer da recusa oposta ao seu pedido de registo da ap.29/29072002 por parte da ... Conservatória do Registo Predial de ... .

2. Pretendia o recorrente que se registasse a favor do seu representado VMNT as descrições prediais 04188/12032002 e 04189/12032002,

correspondentes aos lotes 41 e 42 desanexados da descrição 00084 da freguesia de ..., prédio constituído em AUGI, como único herdeiro de sua mãe, FTN, que era a dona inscrita desses lotes por lhe terem sido adjudicados em acção de divisão de coisa comum na qual fora parte.

Para tanto, apresentou o recorrente uma escritura de habilitação de herdeiros lavrada em 4 de Julho de 2001 no ... Cartório Notarial de ..., bem como certidões do imposto sucessório e (parece-nos, dada a dificuldade de leitura da grafia) da sentença que decidiu a acção de divisão de coisa comum. Junta, também, duplicados dos pedidos de inscrição na matriz de ambos os lotes.

3. A recusa do pedido de registo, subscrita pela ajudante principal em exercício, refere, em resumo, que o facto a registar não está titulado (artº 69º nº 1 CRP- sem indicação de alínea), por não ser possível registar a aquisição de um lote com base em escritura que transmita apenas "avos" de um prédio de onde esse lote foi desanexado, e que foi adjudicado ao vendedor em acção de divisão de coisa comum, na qual o adquirente não interveio. Adianta mais que tal caso foi já objecto de estudo pelo senhor Conservador.

4. Na petição de recurso, o Advogado recorrente confirma que, efectivamente já foi esta questão, genericamente, objecto de exposição que fez ao senhor Conservador, cuja resposta não lhe foi favorável, sabendo também que foi feita uma consulta à Direcção Geral dos Registos e do Notariado, de cujo resultado ainda não teve conhecimento. Por isso mesmo, reitera a argumentação expendida nessa exposição, nomeadamente quanto ao facto de a divisão de coisa comum ter efeitos meramente declarativos e, por consequência, apenas transfere o direito de propriedade comum dos comproprietários para parte determinada do prédio. Assim sendo, e no caso concreto, o direito que o seu cliente adquiriu por sucessão por morte corresponde, na íntegra, e sem mais, aos lotes que a sua mãe foram adjudicados não só por força do artº 271º nº 3 do Cód. Proc. Civil, mas também em função da publicidade registral como factor de segurança do comércio jurídico imobiliário. Mais refere que já pedira este registo anteriormente, na pendência do registo da acção, e que ele foi "*por via de rectificação oficiosa*" declarado provisório por natureza, tendo, depois, caducado (inscrição G –319)

5. O senhor Conservador recorrido vem sustentar a posição da Conservatória, reiterando aquilo que já disse em consulta feita à Direcção Geral, pelo que mantém, integralmente a recusa, não vendo necessidade de "*perder mais tempo*" com este assunto.

6. As partes são legítimas, o processo é o próprio e tempestivamente interposto, não existindo questões prévias que prejudiquem a apreciação dos autos.

7. Como se refere acima, o problema do registo de "avos" na pendência da acção de divisão, bem como da eventual correspondência destes aos lotes resultantes dessa divisão foi alvo de uma consulta feita pelo senhor Conservador (CP.66/2002 DSJ/CT), no âmbito da qual foi feita a apreciação da questão num âmbito genérico, e emitido Parecer.

Aí se concluiu o seguinte:

a)- O artº 271º, nº 3 do Cod. Proc. Civil determina que os efeitos de uma sentença sejam oponíveis ao adquirente que não foi parte na acção;

b)-Assim sendo, o registo de um lote adjudicado, em acção de divisão de coisa comum, ao dono de uma sua fracção indivisa, entretanto transmitida a favor de subadquirente, deve ser feito já a favor deste transmissário, por efeito da substituição processual que decorre da aplicação daquele normativo.

8. A questão subjacente a este processo revela, no entanto, alguma especialidade, em virtude de os lotes criados pela acção de divisão terem sido inscritos a favor da falecida F, a quem foram adjudicados na sentença. Vejamos o encadeado de factos que se extraem dos autos, para melhor o documentarmos:

O registo da acção de divisão de coisa comum data de 13 de Julho de 2000;

A autora FTN faleceu em 6 de Fevereiro de 2001. Como, no entanto, não terá sido deduzido incidente de habilitação, ela foi considerada sempre como parte até final do processo.

Em 5 de Março de 2001 foi apresentada na Repartição de Finanças competente a relação de bens, na qual foi relacionada a fracção indivisa de 653/141250 do prédio 00084, que era, em boa verdade, aquilo que fazia parte do acervo da herança enquanto a acção não fosse decidida.

A autorização para loteamento foi registada em 20 de Dezembro de 2001.

Em 8 de Março de 2002 foram apresentados na Repartição de Finanças as duas declarações para inscrição dos lotes 41 e 42 como prédios urbanos na respectiva matriz.

A desanexação desses lotes 41 e 42 é feita em 12 de Março de 2002, através da conversão parcial do registo de acção de divisão de coisa comum, sendo ambos inscritos definitivamente a favor de FTN, a quem tinham sido adjudicados na sentença que pôs fim à acção.

Finalmente, em 29 de Julho de 2002 é pedido o registo de transmissão a favor de VMNT de ambos esses prédios, por sucessão por morte de FTN, pedido este a que foi oposta a recusa agora posta em crise pela interposição deste recurso.

9. Aquilo que o representado do recorrente veio pedir à Conservatória foi a transmissão a seu favor, por sucessão por morte, dos dois lotes de terreno que já estavam autonomizados e inscritos a favor de sua falecida mãe. O pedido de registo foi instruído com a competente escritura de habilitação e a declaração prestada nos termos do artº 49º Cód. Reg. Predial identifica correctamente os prédios como pertencentes àquela herança, não se utilizando, embora, a terminologia legal, mas não deixando margem para dúvidas sobre o que se pretendia. Aliás, a Conservatória também nada opôs quanto a este assunto.

Mais se esclareceu o facto de esses prédios resultarem da concretização da acção de divisão no que respeita à fracção de 653/141250 que pertencia à falecida FTN, o que já resultava, aliás, do registo.

10. Mas, muito embora já estejam registados a favor da falecida F, facto é que, à data do seu falecimento, esta era titular da quota de 653/141250 e não dos lotes, que só posteriormente foram criados. E porque a sucessão se abre na data do óbito (artº 2031º C.Civil), aquilo que o filho herdou não foram os lotes, mas sim a fracção indivisa que pertencia a sua mãe (razão pela qual só esta fracção integrou a relação de bens feita para liquidação do imposto sucessório).

Assim sendo, a situação tabular existente não se encontra correctamente expressa, face à substituição processual decorrente da regra contida no citado artº 271º, nº 3 do Codº Procº Civil. Isto porque o filho e herdeiro único da falecida F é subadquirente desses "avos" tanto quanto o seria qualquer pessoa que os tivesse adquirido a título oneroso. A forma de adquirir é que é diferente.

Sendo subadquirente, o registo dos lotes deveria ter sido feito a seu favor e não da sua mãe. Aliás, o representado da recorrente pediu o registo dessa fracção em 16.07.2001, mas a respectiva inscrição, G-319, inicialmente definitiva, foi, depois requalificada como provisória por natureza (artº 92º nº 2 b), oficiosamente por via de anotação, o que, a nosso ver, constituiu um erro: essa inscrição foi correctamente lavrada como definitiva, como se concluiu no Parecer da consulta feita pelo senhor Conservador, já atrás referenciada, e, de qualquer modo, a requalificação não poderia ter sido feita por anotação.

Analisando a situação tabular, em concreto, não se pode dizer que ela revele, portanto, o que efectivamente se passou do ponto de vista substantivo, uma vez que ambos os lotes deveriam ter sido adjudicados a favor do filho e único herdeiro. Por isso mesmo, menos transpareceria a verdade substancial se se viesse a inscrever o direito de propriedade desse herdeiro, agora, sobre os lotes por transmissão "mortis causa", quando a "de cujus" nunca foi dona desses lotes mas de uma fracção indivisa que, já depois da sua morte, se veio a consubstanciar neles.

Assim, o que se deverá lavrar, convolando o pedido de registo, dentro dos poderes de apreciação do Conservador previstos na lei, será

um averbamento à inscrição de propriedade que espelhe a realidade substancial, averbamento esse de que constará a indicação de que o prédio se considera transmitido para VMNT, por ter sucedido, como único herdeiro e na pendência da acção, a FTN.

Por tudo o exposto se considera que o pedido de registo não devia ter sido recusado, conferindo-se, por isso, provimento ao recurso, e devendo o senhor conservador recorrido actuar como acima se indicou, firmando-se, também, as seguintes

Conclusões

I – Nos termos do disposto no artº 271º, nº 3 do Código do Processo Civil, os efeitos da sentença em acção de divisão de coisa comum são, por efeito do fenómeno da substituição processual, directa e imediatamente oponíveis aos subadquirentes de direitos indivisos do prédio quer tenham ou não tenham registado esses direitos após o registo da acção.
II- Por isso mesmo, falecendo - na pendência da acção de divisão de coisa comum de prédio integrado em AUGI - algum dos titulares de fracção indivisa que nela seja parte, o lote ou lotes que, na sentença transitada, seja ou sejam adjudicados a esse "de cujus" deverá ou deverão ser inscritos directamente a favor dos seus herdeiros, devidamente habilitados.

III – Se fôr pedido o registo de transmissão, por sucessão "mortis causa", de lote que tenha sido adjudicado a algum dos titulares de fracção indivisa, parte na acção de divisão, mas que tenha falecido na sua pendência, e registado a seu favor, deverá convolar-se o pedido para averbamento a essa inscrição onde, traduzindo a realidade substancial, se declare considerar-se o prédio adjudicado, nessas condições, aos seus herdeiros.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. nº R.P. 258/2002 DSJ-CT - Prédio sujeito ao regime jurídico de AUGI – Pedido de registo de lote resultante de acção de divisão por quem adquiriu, na sua pendência, fracção indivisa do prédio.

1. AATFB, Advogado, vem recorrer da recusa oposta ao seu pedido de registo da ap.31/29072002 por parte da ... Conservatória do Registo Predial de ....

2. Pretendia o recorrente que se registasse a favor do seu representado VMNT a descrição predial 04205/12032002, correspondente ao lote 63 desanexado da descrição 00084 da freguesia de ..., prédio constituído em AUGI, e adjudicado em acção de divisão de coisa comum a JGS e mulher.

Para tanto, apresentou o recorrente uma escritura lavrada em 15 de Fevereiro de 2001 no ... Cartório Notarial de ..., pela qual o referido

VMNT adquiriu a JGS e mulher a fracção indivisa de 410/141250 do prédio 00084.

3. A recusa do pedido de registo, subscrita pela ajudante principal em exercício, refere, em resumo, que o facto a registar não está titulado (artº 69º nº 1 CRP- sem indicação de alínea), por não ser possível registar a aquisição de um lote com base em escritura que transmita apenas "avos" de um prédio de onde esse lote foi desanexado, e que foi adjudicado ao vendedor em acção de divisão de coisa comum, na qual o adquirente não interveio. Adianta mais que tal caso foi já objecto de estudo pelo senhor Conservador.

4. Na petição de recurso, o Advogado recorrente confirma que, efectivamente já foi esta questão objecto de exposição que fez ao senhor Conservador, cuja resposta não lhe foi favorável, sabendo também que foi feita uma consulta a Direcção Geral dos Registos e do Notariado, de cujo resultado ainda não teve conhecimento. Por isso mesmo, reitera a argumentação apresentada nessa exposição, nomeadamente quanto ao facto de a divisão de coisa comum ter efeitos meramente declarativos e, por consequência, apenas transfere o direito de propriedade comum dos compro-prietários para parte determinada do prédio. Assim sendo, e no caso concreto, o direito que o seu cliente adquiriu ao transmitente corresponde, na íntegra, e sem mais, ao lote que a este foi adjudicado, não só por força do artº 271º, nº 3 do Cód. Proc. Civil, mas também em função da publicidade registral como factor de segurança do comércio jurídico imobiliário.

5. O senhor Conservador recorrido vem sustentar a posição da Conservatória, reiterando aquilo que já disse em consulta feita a Direcção Geral, pelo que mantém, integralmente a recusa, não vendo necessidade de "*perder mais tempo*" com este assunto.

6. As partes são legítimas, o processo é o próprio e tempestivamente interposto, não existindo questões prévias que prejudiquem a apreciação dos autos.

7. Como se refere acima, este problema foi alvo de uma consulta feita pelo senhor Conservador (CP.66/2002 DSJ/CT), no âmbito da qual foi feita a apreciação da questão num âmbito genérico, e emitido Parecer.

Aí se concluíu, nomeadamente, que a sentença que ponha fim à acção de divisão de coisa comum tem duas consequências: a primeira é a constituição dos lotes de terreno (recorde-se que se trata de uma AUGI); a segunda é a adjudicação dos mesmos a todos ou parte dos contitulares das fracções indivisas que foram parte nessa acção.

Ora, também se firmou entendimento nesse Parecer, o artº 271º nº 3 do Código Procº Civil, determinando uma verdadeira substituição processual porque manda que a sentença seja oponível a quem não foi parte na acção mas tenha adquirido, na sua pendência, de quem nela era parte, uma fracção indivisa do prédio, impõe que a adjudicação final do lote ao comproprietário transmitente se considere feita, directa e imediatamente, ao subadquirente dessa fracção.

Pelo exposto, e louvando-nos no que nesse processo se decidiu, somos de parecer que merece provimento o recurso, firmando-se as seguintes

Conclusões

I – Como resulta do disposto no artº 271º nº 3 do Código do Processo Civil, os efeitos da sentença em acção de divisão de prédio integrado em Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) são, em virtude da figura da substituição processual, directa e imediatamente oponíveis aos subadquirentes de direitos indivisos do prédio, quer tenham ou não tenham registado esses direitos após o registo da acção.

II – Consequentemente, o registo de aquisição de fracção indivisa a favor do adquirente não será afectado pelo registo da acção, já existente, do que resulta que não há fundamento para que aquele registo seja lavrado como provisório por

natureza, nos termos do artº 92º, nº 2 alª b) do Cod. Reg. Predial.

III- A sentença proferida na acção de divisão que adjudicou ao alienante o lote é título suficiente para o registo da decisão adjudicatória a favor do adquirente, enquanto parte material no processo.
IV – Nos termos do artº 125º, nº 2 do Cod. Reg. Predial, é possível a rectificação oficiosa do registo de aquisição da fracção indivisa a que se refere a conclusão II, a fim de se declarar que o registo é definitivo.

V- No exercício da actividade qualificadora que lhe é cometida, o conservador deverá, atentas as conclusões anteriores, convolar o pedido de inscrição de aquisição do lote a favor do adquirente do direito indiviso em averbamento à inscrição da decisão no qual se declare que se deve considerar o prédio adjudicado ao adquirente da fracção indivisa (substituído processual).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. n° R. P. 316/2002 DSJ-CT – Servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo – Registabilidade.

Registos a qualificar: Constituição de duas servidões administrativas, uma sobre o prédio da ficha n° 2877/930628, da freguesia de ... (Ap. 09/140802), e a outra sobre o prédio da ficha n° 790/230974, também da freguesia de ... (Ap. 10/140802).

Os registos foram requisitados com base no despacho n° 16 189/2002 (2ª Série), de 29 de Maio, publicado no Diário da República, II Série, n° 163, de 17 de Julho de 2002, o qual, com vista à obra de ampliação e remodelação da rede de esgotos domésticos e pluviais na Rua de ... e no arruamento paralelo ao Hotel de ..., a desenvolver no concelho de ..., determinou, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1°, 3° e 5° do D.L. n° 34 021, de 11 de Outubro de 1944, que aqueles dois prédios, representados em planta anexa, ficariam daí em diante "onerados com carácter permanente pela constituição

administrativa de servidão de aqueduto público subterrâneo, conforme traçado e zonas definidas na planta anexa ao presente despacho, a favor da Câmara Municipal de ...", concretizando ainda neste despacho o conteúdo da servidão, designadamente o local do seu exercício e respectivas áreas.

Cada um dos processos de registo foi instruído com certidão matricial e edital emitido nos termos do n° 7 do art. 17°, conjugado com o n° 3 do art. 8° do Código das Expropriações - CE (aprovado pela Lei n° 168/99, de 18 de Setembro).

Em cada uma das requisições de registo foi exarado despacho de recusa, com o fundamento de que a servidão não está sujeita a registo [cfr. art.s 2°, n° 1, a) e u), 68° e 69, n° 1, c), do C.R.P., e ainda D.L. n° 34 021, de 11 de Outubro de 1944].

Dos citados despachos o Município de ... interpôs recurso hierárquico, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos. Alega basicamente o seguinte: a) os proprietários e titulares de outros direitos reais, actuais e futuros, terão que respeitar a servidão; b) a oponibilidade a terceiros do "ónus" depende do registo [art. 2°, n° 1, a) e u), do C.R.P.]; c) o registo da servidão é imposto pela própria lei, nos termos das disposições conjugadas do citado D.L. n° 34 021, n° 1 do art. 17° e n° 3 do art. 8° do CE. Alega ainda o recorrente que a Provedoria de Justiça na sua Recomendação n° 93/A/99, de 23.12, de que juntou fotocópia, emitida a propósito de situação similar, também defendeu a registabilidade da servidão administrativa. E também sustenta que esta servidão não é uma servidão aparente, não se revelando por sinais visíveis e permanentes, e radica num acto administrativo, reafirmando que a oponibilidade a terceiros decorrerá da inscrição nas fichas dos prédios.

O Senhor Conservador recorrido sustentou a recusa em despacho cujos termos também aqui se dão por integralmente reproduzidos. Em síntese, alega que: a) a questão controvertida consiste em saber se o facto está sujeito a registo; b) é evidente não estarmos perante servidões prediais; c) sendo embora o facto uma limitação ao direito de propriedade, é necessário que a lei que cria tal limitação a sujeite a registo predial [é o que claramente resulta do art. 2°, n° 1, u), do C.R.P.]. Cita, em abono da sua tese, o parecer emitido no P° R. P. 101/2000 DSJ-CT, in BRN n° 11/2000, págs. 13 e segs.

O processo é o próprio, as partes são legítimas, o recurso é tempestivo e inexistem questões prévias[1] ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito.

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

I - As servidões administrativas são definidas como «encargos impostos pela lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa».

II - As restrições de utilidade pública são consideradas como «limitações ao direito de propriedade que visam a realização de interesses públicos abstractos» [2] [3]

---

[1] O recorrido suscita a questão da justeza da unidade do recurso, uma vez que existem duas requisições e dois despachos de recusa (embora com o mesmo conteúdo). Este Conselho já abordou sucintamente o tema no parecer emitido no P° R.P. 76/2001 DSJ*CT, in* BRN n° 11/2001, pág. 18, mas reconhecemos que o caso dos autos não está aí contemplado. Não obstante, parece-nos evidente que *in casu* a impugnação unitária justifica-se plenamente, desde logo porque, como adiante tentaremos demonstrar, existe um só facto, embora complexo, objecto (possível) de registo.

[2] As definições de "servidão administrativa" e de "restrição de utilidade pública" constavam, respectivamente, nas alíneas i) e j) do art. 3° do D.L. n° 448/91, de 29 de Novembro, diploma entretanto revogado e substituído pelo D.L. n° 555/99, de 11 de Dezembro, que actualmente define o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Não está em tabela desenvolver o tema da distinção entre servidão administrativa e restrição de utilidade pública, nem tão pouco aprofundar o conceito de servidão administrativa. Mas convém salientar que, como refere **Alves Correia** (Expropriação por Utilidade Pública, *in* CJS, Ano IX, Tomo I – 2001, págs. 40/41) «o conceito de "servidão administrativa" está intimamente ligado à noção civilística de servidão predial,

entendida como "encargo imposto num prédio em proveito exclusivo de outro prédio pertencente a dono diferente (cfr. o artº 1543º do Cód. Civil)». E **Oliveira Ascensão** (*in* Direito Civil – Reais, 5ª ed., 1993, pág. 260 e págs. 488 e segs.) ensina que «é proveitoso aproximar da servidão legal a chamada servidão administrativa», e que «servidão é uma relação imobiliária», sendo sempre necessária na servidão administrativa «a relação imobiliária», mas é dispensável «a relação predial»: a «coisa dominante» pode ser uma estrada, um curso de água, até cabos telefónicos «imobilizados», mas a «coisa serviente» só poderá ser um prédio.

O artº 8º do CE99 – tal como o artº 8º do CE91 e o artº 3º do CE76 – é a norma genérica respeitante às servidões administrativas, estabelecendo no nº 1 que «podem constituir-se sobre imóveis as servidões necessárias à realização de fins de interesse público», e o nº 3 (o nº 2, que rege sobre a indemnização das servidões constituídas por lei ou acto administrativo, não interessa à economia desta deliberação) que «à constituição das servidões e à determinação da indemnização aplica-se o disposto no presente Código, com as necessárias adaptações, salvo o disposto em legislação especial».

Como salienta **Alves Correia** (A Jurisprudência do Tribunal Constitucional sobre Expropriações por Utilidade Pública e o Código das Expropriações de 1999, in R.L.J., Ano 132º, pág. 300, nota 60), «existe, no entanto, um alargado elenco de diplomas legais sobre servidões administrativas (incluindo servidões *non aedificandi*), onde se encontram várias particularidades da respectiva disciplina jurídica, designadamente quanto ao modo da sua constituição, às áreas a elas sujeitas, à natureza e extensão dos encargos delas decorrentes e até, por vezes, quanto à indemnização dos danos das mesmas resultantes».

Do normativo do citado Decreto-Lei nº 34021 reproduzimos os seguintes artigos: Artigo 1º: «São declarados de utilidade pública as pesquisas, os estudos e os trabalhos de abastecimento de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais»; Artigo 3°: «Salvo o caso de expropriação por utilidade pública, são igualmente estabelecidos, com carácter permanente, os ónus que sejam necessários à captação e condução das águas destinadas aos fins previstos no artigo 1°. § único: Os ónus estabelecidos nos termos deste artigo dão direito a indemnização na medida em que causarem efectiva diminuição do valor dos prédios respectivos»; Artigo 5°: «O Governo, pelo Ministro das Obras Públicas e Comunicações, determinará, em cada caso e sob proposta das serviços oficiais competentes, os terrenos onerados nos termos deste decreto-lei».

Neste breve excurso apenas pretendemos salientar mais dois aspectos.

O primeiro, para referir que o exórdio do Decreto-Lei n° 181/70, de 28 de Abril - que determina que a constituição de uma servidão administrativa, desde que exija a prática de um acto da Administração, deve ser precedida de aviso público e ser facultada audiência aos interessados - acentua que **a)** as servidões administrativas são sempre legais, isto é, resultam sempre da lei, e **b)** contudo, ao lado de servidões

III - Da norma do art. 21° do Decreto-Lei n° 11/94, de 13 de Janeiro - que regula as denominadas "servidões de gás" - é possível extrair uma cláusula geral sobre a admissibilidade do registo das servidões administrativas que, resultando embora da lei, exigem para a sua constituição a prática de um acto administrativo [4].

administrativas cuja constituição resulta directa e imediatamente da lei outras servidões (administrativas) há cuja constituição exige a prática de um acto da Administração, quer apenas pelo reconhecimento da utilidade pública justificativa da servidão, quer ainda pela definição de certos aspectos do respectivo regime, designadamente no que se refere à área sujeita à servidão e aos encargos por ela impostos.

O segundo aspecto tem a ver com a distinção entre a expropriação em sentido clássico - onde se verifica simultaneamente um momento privativo e um momento apropriativo do direito de propriedade ou de outro direito real (embora não haja acordo na doutrina quanto ao momento da produção do efeito real - cfr., por exemplo, **Oliveira Ascensão**, O Urbanismo e o Direito de Propriedade, *in* Direito do Urbanismo, INA, 1989, págs. 331/333, **Alves Correia**, in As Garantias do Particular na Expropriação por Utilidade Pública, 1982, págs. 87 e segs., e **Perestrelo de Oliveira**, *in* Código das Expropriações Anotado, 2a ed., págs. 17/18) - e a chamada "expropriação de sacrifício", que «se caracteriza por uma destruição ou uma afectação essencial de uma posição jurídica garantida como propriedade pela Constituição, à qual falta, porém, o momento translativo do direito, bem como a relação tripolar: beneficiário da expropriação - expropriado - entidade expropriante» (cfr. **Alves Correia**, A Jurisprudência ..., pág. 196).

[3] A questão controvertida. nos autos está em saber se o facto titulado na documentação apresentada está ou não sujeito a registo predial. Mas que facto ? É que, se bem ajuizamos, os documentos comprovam dois factos: o acto declarativo de utilidade pública e a constituição de uma servidão administrativa. E estes dois factos não são confundíveis, ao contrário do que, aparentemente, sustenta o recorrente, ao invocar a norma do n° 1 do art. 17° do CE. Mas, apesar disso, cremos bem que *in casu* a inscrição da constituição da servidão administrativa, se a ela houver lugar, absorverá o averbamento da declaração de utilidade pública. Independentemente da posição que se adopte quanto ao momento da produção do efeito real na expropriação, cremos que o averbamento de declaração de utilidade pública - que se efectua à descrição, como foi defendido no parecer emitido no P° C.P. 23/2001 DSJ-CT - é meramente enunciativo (no mesmo sentido, cfr. **Perestrelo de Oliveira**, ob. cit., pág. 77).

[4] A matéria dos autos resume-se, pois, à questão de saber se as servidões administrativas estão sujeitas a registo predial.

Não estarão, certamente, as servidões cuja constituição resulta directa e imediatamente da lei. Mas já propendemos para a registabilidade das servidões administrativas cuja constituição exige um acto da Administração, ainda que a respectiva norma habilitadora não prescreva a sujeição a registo. Na nossa opinião - neste ponto divergindo da posição assumida no já citado parecer emitido no P° R.P. 101/2000 DSJ-CT, e condensada na conclusão 3ª - a servidão administrativa cuja constituição exige a prática de um acto da Administração estará sujeita a registo com base no disposto na al. a) do n° 1 do art. 2° do C.R.P., e não na al. u) do mesmo número e artigo. Na verdade, e como já foi acentuado, a servidão administrativa é uma servidão legal (ou aproxima-se de uma servidão legal). Melhor dizendo – com **Oliveira Ascensão**, ob. cit., pág. 258 -, é uma servidão coactiva, em que se pode distinguir dois momentos: antes da constituição da servidão, em que a Administração tem o poder potestativo de impor a servidão; depois da constituição da servidão, em que, exercido o poder potestativo, se constitui uma verdadeira servidão.

Mas estará a servidão administrativa «constituída» por acto da Administração sujeita a registo ? Como é sabido, é doutrina pacífica neste Conselho que só estão sujeitos a registo os direitos tipificados na lei (tipicidade de direitos e não de factos, como defende **Oliveira Ascensão**, ob. cit., pág. 342), desde que o registo seja condição de oponibilidade a terceiros do facto gerador (publicidade declarativa ou consolidativa), ou quando a própria lei ordena o registo com finalidade de notícia (publicidade enunciativa). Nesta conformidade, haverá que questionar desde logo se o registo da servidão administrativa acrescenta algo à situação substantiva criada com o despacho ministerial e respectiva publicação oficial. No nosso entender, o acto administrativo que «constituiu» a servidão - e de que resulta a declaração de utilidade pública - é regido pelo direito público, não dependendo do registo a sua validade e eficácia em relação ao expropriado e a terceiros. Como aliás não dependem do registo a validade e a eficácia em relação ao expropriado e a terceiros o despacho do juiz que adjudica à entidade expropriante a propriedade e a posse dos bens (**Alves Correia**, *in* As Garantias ..., pág. 197, chega mesmo a sustentar que este acto «não é digno de um juiz»). Assim sendo, cremos - com **Osvaldo Gomes**, *in* Expropriações por Utilidade Pública, 1997, pág. 71 - que nas servidões administrativas o encargo se constitui com a publicação dos documentos referidos na lei, não sendo o registo condição de oponibilidade do facto a terceiros.

Se o facto não está sujeito a registo na perspectiva da publicidade declarativa, teremos então de indagar se existe lei que mande efectuar o registo com mero efeito enunciativo. A nosso ver, existe a norma do art. 21° do D.L. n° 11/94, de 13 de Janeiro, donde é possível extrair uma cláusula geral (cfr. **Baptista Machado**, *in* Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, 1991, pág. 116) ordenadora do registo das servidões administrativas carentes de um acto da Administração para a sua constituição. Se bem atentarmos, a norma em apreço está formulada para resolver a questão da legitimidade para requisitar o registo da "servidão de gás" e do pagamento dos respectivos encargos, dando por assente que as servidões administrativas estão sujeitas a registo predial. E cremos que esta é a melhor solução na perspectiva da coerência intrínseca do ordenamento jurídico, porquanto não faz qualquer sentido estar sujeita a registo a "servidão administrativa de gás" e não estar sujeita a registo a "servidão administrativa de aqueduto" ou qualquer outra servidão administrativa que não resulte directa e imediatamente da lei, antes exija um acto administrativo de exercício do poder potestativo.

IV - Decorrentemente, está sujeita a registo a servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo constituída com base nas normas habilitadoras dos art.s 1°, 3° e 5° do D.L. n° 34 021, de 11 de Outubro de 1944, por despacho de Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, a favor de Município, sobre prédios determinados e em benefício de uma via de comunicação[5]

V - Nem por a servidão incidir sobre vários prédios de diversos proprietários o facto deixa de ser unitário, a demandar uma única inscrição que deverá ser lavrada na ficha de cada prédio onerado (cfr. art. 91°, n°s 1 e 3, do C.R.P.)[6]

[5] Assente que as servidões administrativas que exigem para a sua constituição um acto da Administração estão sujeitas a registo, teremos que concluir que no caso dos autos a servidão deverá ser registada. E não cremos que se suscitem dificuldades no seu registo (ao contrário do que parece entender **Oliveira Ascensão**, ob. cit., pág. 491, nota 1). Os prédios servientes são os prédios das fichas n°s 790 e 2877 – ... (e não as parcelas que constituem o local do exercício da servidão, que não deverão ser desanexadas como aponta o despacho ministerial), as «coisas dominantes» são as Ruas de ... e o arruamento paralelo ao Hotel de ... (que, se bem pensamos, não terão que ser descritas, ao contrário do que acontece nos bens do domínio público objecto de concessão - cfr. art. 84° do C.R.P., porque aqui o «encargo» incide sobre estes bens), e o encargo está devidamente concretizado no despacho ministerial.

[6] Cremos que a conclusão do texto não deverá suscitar reparos. Estamos em presença de uma servidão administrativa - que, é bom não esquecer, tem um carácter subsidiário, porquanto «as pessoas colectivas públicas deverão no domínio da constituição de servidões prediais socorrer-se dos meios previstos no Código Civil (...)» (cfr. **Osvaldo Gomes**, ob. cit., pág. 73) -, não aparente (não olvidar que as servidões aparentes também podem ser

Em face do exposto, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento, devendo convolar-se os dois pedidos de registo num só pedido e lavrar-se a inscrição do facto na ficha de cada prédio onerado com o encargo.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. nº R. Co. 130/2001 DSJ-CT – Transmissão de quota – Consentimento da sociedade.

Registo a qualificar: **transmissão de cinco quotas no valor nominal de 5 000 000$00 cada,** a favor do recorrente, cedidas por LGFB e mulher, na sociedade "..., Limitada".

a) - Os títulos que serviram de base ao pedido em causa foram os seguintes:

- fotocópia da escritura de cessão de quotas lavrada em 26/05/2000;
- fotocópia de escritura de rectificação da anterior lavrada em 13/06/2000;
- fotocópia certificada da acta nº 19 da assembleia geral de 28/05/2001.

b) - O registo (ap.15/25092001) foi qualificado como provisório por natureza, nos termos da al. i) do nº 1 do artº 64º CRC, tendo a Conservatória feito constar, em despacho, que faltava o consentimento da sociedade, que a acta não correspondia à veracidade já que tinha sido efectuada em 28/05/2001 e a cessão de quotas datava de 26/05/2000 (despacho datado de 9/10/2001).

c) - Do referido despacho de recusa em efectuar o acto solicitado nos termos requeridos procedeu o interessado à reclamação para o próprio conservador [1], tendo sido argumentado, em suma, que o consentimento da sociedade pode ser concedido antes ou depois da celebração dos actos, resultando da acta em causa que a sociedade optou pela segunda modalidade legal de consentimento em 28/05/2001, ratificando a cessão de quotas realizada em 26/05/2000. Aduziu ainda que tal acta é totalmente legal, existente e eficaz, não padecendo a cessão em questão de qualquer vício, sendo, assim, inaplicável a alínea i) do nº 1 do artº 64º CRC devendo, por isso, o registo ser lavrado como definitivo. Termina salientando que extravasa o âmbito das competências da conservatória verificar a veracidade das actas.

d) - A conservatória recorrida indeferiu a reclamação, proferindo então despacho de sustentação em 16/11/2001, para além de manter o despacho anterior, proferido em 9/10/2001, vem ainda afirmar que em 28/05/2001 só estava presente um sócio não referindo a acta a legalidade da convocatória dos outros.

e) - Não se conformando, o recorrente - sendo a petição agora assinada por advogado que juntou procuração forense -, veio em recurso hierárquico argumentar basicamente com os mesmos motivos já expendidos, alegando ainda

registadas - cfr. **Catarino Nunes**, in Código do Registo Predial Anotado, 1968, pág. 50). O facto é unitário e a servidão é indivisível, ficando cada prédio sujeito à parte da servidão que lhe cabe (cfr. art. 1546°, C.C.). Pelo que bem se justifica, a nosso ver, a convolação dos dois pedidos num só e a consideração de uma única inscrição tendo por objecto mediato dois prédios servientes.

[1] Não terá sido anotada no livro diário a apresentação desta reclamação já que não se vislumbra a correspondente referência no respectivo suporte uma vez que a menção na ficha da sociedade é apenas "2001.11.16-reclamação graciosa" (?), o mesmo se diga em relação ao recurso hierárquico pois consta "2001.12.13 – reclamação hierárquica".

que o segundo despacho é contraditório em relação ao primeiro já que neste se dizia que a provisoriedade se devia ao facto da acta não corresponder à verdade, uma vez que seria posterior ao acto ratificado e naquele, que se deveria limitar a reparar o reclamado, ou eventualmente a mantê-lo, veio a Conservatória alterar completamente a fundamentação, levantando a possibilidade de a convocatória dos sócios não ter sido legal uma vez que esta legalidade não foi referida na acta. Argumentou ainda com o que é referido no BMJ, 470, 651, "a função típica da acta, na ausência de norma em contrário, é apenas a de informar da existência de deliberação (documento «ad probationem actus») não se assumindo como elemento constitutivo da mesma (documento «ad substantiam») por conseguinte como pressuposto da respectiva validade, mas antes como requisito de eficácia da deliberação e por tal razão e nessas circunstâncias, o que não constar da acta não se reconduz a vício invalidante da deliberação nela documentada". Termina afirmando que da acta consta a seguinte menção: " a lista de presenças e documentos anexos (entre os quais constam a convocatória e comprovativos da notificação dos restantes sócios) encontram-se depositados em dossier (sic) relativo a esta assembleia".

Uma vez que o processo é o próprio, é tempestivo, as partes são legítimas e não havendo qualquer questão prévia [2] ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso, a posição deste Conselho é expressa na seguinte

Deliberação

I – Salvo estipulação contratual em contrário a cessão de quotas a estranhos – pessoas não incluídas no nº 2 do artº 228º CSC – não produz efeitos para com a sociedade enquanto não for consentida por esta (cfr. citada disposição legal) [3].

II – O consentimento da sociedade pode ser prestado por deliberação dos sócios tomada em Assembleia Geral realizada ulteriormente à outorga da respectiva escritura pública de cessão (cfr. artºs 230º nº 2 e 246º nº 1 al.b), "in fine", ambos do CSC) [4] [5]

---

[2] A latere" e porque tal foi referenciado pelo recorrente não queremos deixar de afirmar que o despacho a sustentar ou a reparar a decisão, a que se refere o nº 1 do artº 100º do CRComercial, deve ser sempre fundamentado não só em termos factuais mas também em termos de disposições legais que o determinam, isto pela transparência que deve nortear a actividade registral, para esclarecer a qualificação efectuada. Por outro lado, é hoje pacífico o entendimento de que não é correcto, após a qualificação do pedido, modificar ou ampliar os motivos inicialmente aduzidos, cedendo, contudo, tal entendimento apenas e tão somente quando a omissão de pronúncia sobre questões não suscitadas possa conduzir à efectivação de registos nulos, o que bem se compreende pois, de facto, não faria sentido que o incumprimento do dever de fundamentação integral do despacho de qualificação viesse viabilizar desconformidades registrais que, em razão daquele incumprimento, não pudessem ser evitadas (cfr. Proc. nº 2/96 R.P.4, publicitado no BRN nº 5/96 pág.9).

[3] Contrariamente ao que sucedia no domínio da aplicação da lei anterior (artº 6º da Lei de 11-04-1901, em que se partia da livre transmissão da quota, no interesse do sócio cedente ao qual se permitia que contratualmente fossem criadas restrições no interesse dos outros sócios), na transmissão de quotas por acto inter vivos, a estranhos, a regra passou a ser agora a da necessidade do consentimento da sociedade, salvo estipulações contratuais em contrário (cfr. **Raul Ventura in "Sociedades por Quotas", vol. I, pág. 585**). Segundo ainda **António Caeiro in "A sociedade por quotas no Projecto de Código das Sociedades"**, em Revista do Notariado 1985/3-4, pág. 332, a razão dessa alteração reside no facto de a prática mostrar "que os interessados afastam o modelo da sociedade aberta, da sociedade de capitais pura, em que a pessoa do sócio não releva, adoptando antes o modelo da sociedade fechada, em que se exerce um apertado controlo sobre as cessões de quotas para assegurar uma certa estabilidade na detenção das participações e evitar, assim, a entrada para o grémio de quem não convenha".

[4] A recorrida, no despacho impugnado proferido em 9/10/2001, colocou em crise a acta de 28/05/2001, afirmando mesmo, "a acta não corresponde à veracidade", tudo porque a assembleia geral que gerou tal acta é posterior à cessão das quotas em causa. Ora esse facto não é impeditivo da aceitação do conteúdo de tal acta uma vez que enquanto a cessão não for consentida a sociedade pode ignorar tal cessão, tudo se passando como se nenhuma cessão tivesse existido, melhor dizendo, ao cedente e não ao cessionário exigirá a sociedade o cumprimento das obrigações e o cedente, não o cessionário, tem legitimidade para exercer os direitos sociais, nomeadamente votar nas assembleias gerais (vide **Raul Ventura, ob. cit. pág. 586**). Mais, o autor citado, na mesma obra, pág. 591, reforça tal entendimento afirmando ainda e transcreve-se "…o pedido de consentimento posterior à cessão para que não tenha ainda sido pedido o consentimento deve ter-se como comunicação

III – Não compete ao conservador aferir da veracidade do conteúdo das actas da assembleia geral das sociedades, nomeadamente não lhe compete verificar se todos os sócios, apesar da regularidade da convocatória, intervieram no procedimento deliberativo, nem verificar a qualidade de sócios de quem interveio na deliberação, nem verificar a identidade, a qualidade e as participações dos sócios presentes ou representados na assembleia, nem ainda a regularidade dos instrumentos de representação dos sócios representados, sendo que tais incumbências são da responsabilidade da assembleia geral dos sócios [6] [7].

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

José Ascenso Nunes Maia, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

depois de obtido o consentimento". Na mesma linha de pensamento vide **Coutinho de Abreu in "Curso de Direito Comercial", vol. II, págs. 359 e 361,** para quem a cessão de quota, sempre que o consentimento da sociedade seja exigido, não produz efeitos para com a sociedade enquanto o consentimento não for dado, ou seja, para ela é o cedente (não o cessionário) que continua a ser o sócio titular da quota cedida, com os respectivos direitos e obrigações sendo que o pedido de consentimento deve ser feito por escrito à sociedade antes ou depois da cessão. In casu, o consentimento foi dado de forma expressa, conforme resulta da assembleia geral realizada em 28/05/2001,que originou a acta nº 19 e foi dado posteriormente à cessão.

[5] Nas palavras de **Albino Matos, in «Constituição de Sociedades», pag. 196** "...A cessão de quotas não produz efeitos para com a sociedade enquanto não for consentida por esta (artº 228º, nº 2). Daqui resulta, por um lado, que o referido consentimento se apresenta como simples condição de eficácia, não como requisito de validade da cessão, e, por outro lado, que o mesmo consentimento não tem de preceder necessariamente o negócio, podendo prestar-se validamente depois". Na assembleia em causa quem votou na deliberação relativa ao ponto da ordem de trabalhos nº 1, que diz respeito ao consentimento para a validade da cessão de quotas em causa, foi precisamente o sócio cedente e não o cessionário o que poderia, "prima facie" colocar aqui uma questão: será que o sócio cedente tem legitimidade para votar neste caso concreto, será que não haverá aqui uma violação da norma contida no artº 251º do CSC, ou seja, não estaria, no caso "sub judice" impedido de votar? Propendemos para aceitar que não há aqui violação de tal norma seguindo, para isso, a linha de raciocínio de **Raul Ventura in "Sociedades por Quotas", vol. II, págs. 285 e 286** que defende que, quando na alínea e) do nº 1 do artº 251º CSC a lei enuncia expressamente que o sócio está impedido de votar quando está em causa o consentimento previsto no artº 254º, nº 1 do CSC, o legislador não encontrou motivo para o impedir de votar quanto aos outros consentimentos.

[6] A recorrida, no seu despacho de sustentação, factualmente referiu que na assembleia geral em causa apenas estava presente um sócio. No Pº R. Co. 100/2001 DSJ-CT, ainda por publicar, escrevemos que nos termos do nº 3 do artº 250º CSC, salvo disposição diversa da lei ou contrato, as deliberações consideram-se tomadas se obtiverem a maioria dos votos emitidos, não se considerando como tal as abstenções sendo que, para que o voto seja emitido, é indispensável a presença (ou representação) do sócio, ou seja, os votos dos ausentes não são contados para o cômputo da maioria. Por isso nada impede que uma deliberação seja tomada apenas por um só sócio ressalvados, evidentemente, todos os pressupostos da validade da deliberação. Acresce que, apesar da deliberação ser em princípio e normalmente um acto colegial, pode perfeitamente suceder que o órgão se encontre episodicamente reduzido a uma só pessoa, ou seja, ter comparecido um só sócio na assembleia e não é por esse facto que a declaração de vontade por ela emitida deixará de ser havida como uma deliberação social se, como é claro, os demais pressupostos da sua existência estiverem reunidos (cfr. **Pupo Correia – Direito Comercial, pág. 649**). De salientar ainda que para a realização duma assembleia geral em que está a em causa o consentimento para uma cessão de quota, o Código das Sociedades Comerciais não exige nenhum quorum constitutivo, ou seja, a lei não exige um número mínimo de presenças (ou representações) para que se possa deliberar.

[7] Quanto à segunda questão levantada pela recorrida no seu referido despacho de sustentação – que a acta não refere a legalidade da convocatória dos outros sócios - tem também sido entendimento pacífico deste Conselho Técnico que ao Conservador não compete controlar a legalidade da reunião da assembleia geral dos sócios (vide Proc. nº RCo.117/2002 DSJ-CT inserto no BRN nº 10/2002, II caderno, pág. 30, nota 2, no Proc. nº R Co. 202/2002 DSJ-CT inserto no mesmo BRN, pág. 23, nota 5 e no Proc. nº RCo. Nº 74/2001 DSJ-CT in BRN nº 6/2002, II caderno pág. 28, nota 3).

Proc. n.º CC 64/2000 DSJ-CT - Tradução de Certificado Estrangeiro – Idoneidade do Tradutor.

Descrição e análise da questão:

A Sr.ª Conservadora da ... C.R.C. de ... suscita as questões de saber se é idóneo o tradutor quando o documento traduzido lhe respeita e a quem compete apreciar a idoneidade do tradutor.

A situação concreta é a seguinte, em síntese:

Foram apresentadas, com vista ao processo de publicações para transcrição do seu casamento ocorrido no estrangeiro, duas certidões traduzidas pela interessada com o respectivo certificado de tradução lavrado no ... Cartório Notarial de ....

Uma certidão é a de casamento e a outra a de nascimento do seu cônjuge.

A mencionada Sr.ª Conservadora, considerando que lhe competia aferir a idoneidade do tradutor por ser na sua Conservatória que as traduções foram apresentadas, não as aceitou.

A interessada não se conformou com a decisão, mas também não manifestou vontade de recorrer, sugerindo antes que fosse ouvida outra entidade.

Cumpre emitir parecer. Por isso, analisemos, primeiro que tudo, as disposições legais aplicáveis, fazendo delas uma primeira abordagem:

Art.º 49º, n.º2 do C.R.C.

Os documentos referidos no número anterior, quando escritos em língua estrangeira, devem ser acompanhados de tradução feita ou certificada pelo conservador ou pelo notário, com observância, em qualquer dos casos, das formalidades previstas no Código do Notariado.

Impõe a tradução dos documentos escritos em língua estrangeira e indica as suas modalidades, remetendo para o Código do Notariado.

Art.º 44º, n.º 3 do Código do Notariado:

" 3- O documento escrito em língua estrangeira deve ser acompanhado da tradução correspondente, a qual pode ser feita por notário português, pelo consulado português no país onde o documento foi passado, pelo consulado desse país em Portugal, ou ainda, por tradutor idóneo que, sob juramento ou compromisso de honra, afirme, perante o notário, ser fiel a tradução."

A 1ª parte impõe a tradução do documento escrito em língua estrangeira e a 2ª parte as formas que pode revestir a tradução.

Impõe o juramento ou compromisso de honra do tradutor.

Art.º 172º do Código do Notariado:

" 1- A tradução de documentos compreende:

a) A versão para a língua portuguesa do seu conteúdo integral, quando escritos numa língua estrangeira; "

Este normativo diz em que consistem e como se fazem as traduções (formalidades).

Art.º 68º do Código do Notariado (inserido na subsecção III que trata dos intervenientes acidentais):

" 1- Não podem ser abonadores, intérpretes, peritos, tradutores, leitores ou testemunhas:

a) Os que não estiverem no seu perfeito juízo;

b)Os que não entenderem a língua portuguesa;

c) Os menores não emancipados, os surdos, os mudos e os cegos;

d) Os funcionários e o pessoal contratado em qualquer regime em exercício no cartório notarial;

e) O cônjuge, os parentes e afins, na linha recta ou em 2º grau da linha colateral, tanto do notário que intervier no instrumento como de qualquer dos outorgantes, representantes ou representados.

f) **.....;**

g) **Os que, por efeito do acto, adquiram qualquer vantagem patrimonial;**

.....

3 **– Ao notário compete verificar a idoneidade dos intervenientes acidentais.**

4 – O notário pode recusar a intervenção do abonador, intérprete, perito, tradutor, leitor ou testemunha que não considere digno de crédito, ainda que ele não esteja abrangido pelas proibições do n.º 1. "

Das disposições transcritas resulta

1) Que os documentos para actos de registo emitidos em língua estrangeira têm de ser traduzidos para terem valor legal em Portugal (n.º 2 do art.º 49º do C.R.C.);

2) O mesmo se passa com documentos emitidos em língua estrangeira destinados a actos notariais (n.º 3 do art.º 44 C.N.);

3) A tradução dos documentos referidos em 1) pode ser feita por ou certificada pelo conservador ou pelo notário, com observância das formalidades previstas no Código do Notariado.

Aqui cabe referir a inovação trazida pelo C.R.C. de 1995 ao art.º 49º, uma vez que a correspondente norma do código anterior remetia para o Código do Notariado embora admitisse ainda (e apenas) algumas situações em que as traduções podiam ser feitas pela Conservatória dos Registos Centrais, desde que dispusesse dos meios necessários.

4) O Código do Notariado, no n.º 3 do art.º 44º, estabelece as formas como podem ser feitas as traduções, entre as quais se encontra a modalidade que se questiona no presente parecer " feita por tradutor idóneo que sob juramento ou compromisso de honra, afirme, perante o notário, ser fiel a tradução. "

5) O art.º 68º, n.º1 e sua alínea e) do Código do Notariado estabelece que não pode ser tradutor (além de outras intervenções) " **o cônjuge, os parentes ou afins, na linha recta ou em 2º grau da linha colateral, tanto do notário que intervier no instrumento como de qualquer dos outorgantes, representantes ou representados".**

Neste último ponto, começamos a encontrar o caminho para a solução legal da primeira questão (idoneidade do tradutor).

O acto em que o tradutor intervém (outorga) é a tradução e subsequente juramento ou compromisso de honra perante o notário, que o reconhece capaz, de que a tradução é fiel.

Este segundo passo é indispensável para que a tradução ganhe valor legal.

O art.º 68º estabelece a incapacidade ou inabilidade às pessoas já enunciadas.

E porque é que estabelecem tais restrições? Fácil é entender que é porque tais pessoas, pela sua ligação próxima ao interessado, não oferecem totais garantias de isenção, de imparcialidade e de rigor. Porque podem ser condescendentes com o que convém ao interessado, fazendo um pequeno "jeito" para o não prejudicar, ou para o beneficiar ou para lhe "facilitar a vida".

Porém, a lei deixa de fora o próprio, sendo que este não será mais isento e imparcial que o seu cônjuge, os seus parentes e afins mais próximos.

Por maioria de razão, o próprio interessado não pode oferecer melhores garantias de isenção, imparcialidade e rigor que aqueles familiares.

Porém, a lei deixou de fora o próprio interessado por lapso ou pensando o legislador na tal maioria de razão, que tornaria desnecessária a referência.

Certo é, portanto, que há uma lacuna a suprir por analogia com o disposto na alínea e) do n.º1 do art.º 68º do Código do Notariado (art.º 10º, n.º1 e 2 do Código Civil).

Como refere P. Lima e A. Varela em anotação ao art.º 10º do C.C. anotado, a analogia das situações mede-se em função das razões justificativas da solução fixada na lei, e não por obediência à mera semelhança formal das situações.

É o que se passa na situação em apreço. As razões que ditaram a inabilidade dos familiares são as mesmas que ditam a própria inabilidade do interessado: a falta de garantia de total isenção e imparcialidade.

Portanto, a tradutora, sendo interessada em relação à certidão de casamento e cônjuge, no que se refere à certidão de nascimento do marido, era inábil (no que toca a esta última certidão, de acordo com a citada disposição expressa da lei).

Não nos parece colher o argumento de que no C.R.C. há várias situações em que as partes ou familiares prestam declarações que estão na base de actos de registo e que são, por isso, de grande relevância. Mas, aí é a própria lei que diz que cabe a essas pessoas prestar as declarações.

Veja-se o exemplo da declaração de maternidade, de nascimento, de perfilhação, de óbito, tendo este último de ser corroborado por certificado médico (cfr. Art.ºs 97º, 120º, 130º, e 190º do C.R.C.; ver também quanto à maternidade e paternidade os art.ºs 1806º e 1849º e seguintes do C.C.).

Ainda no âmbito do C.R.C. também é a própria lei que abre expressamente possibilidade das testemunhas serem parentes ou afins das partes e dos funcionários (art.º 46º do C.R.C.).

Ora, nem o C.N. nem o C.R.C. afirmam a possibilidade de o tradutor ser familiar ou o próprio interessado.

É certo que, como refere o Dr. Borges de Araújo[1], a figura do tradutor é algo enigmática no sistema do Código (do Notariado) uma vez que não é, em boa verdade, um interveniente acidental. A sua intervenção pertence à própria estrutura legal do acto ou instrumento da tradução.

Porém, o C.N. trata o tradutor como interveniente acidental ao referir-se-lhe no art.º 68º, que está incluído na subsecção III, a qual tem como epígrafe "Intervenientes Acidentais". Acresce que não deixa de ser interveniente acidental em sentido restrito em relação ao acto ou processo a que se destina o documento traduzido. No caso concreto, no processo de publicações e subsequente transcrição do casamento da tradutora e do marido.

Quer-nos parecer que o tradutor, apesar do C.N. o separar dos peritos, não deixa de ser um perito na medida em que é um especialista numa ou mais línguas estrangeiras (cfr. art.º 388º do C.C.) e, no C.P.C., o regime de impedimentos e suspeições que vigora para os juízes aplica-se igualmente aos peritos (cfr. art.º 571º conjugado com o art.º 122º).

E aí temos impedido o perito quando seja parte na causa ou o seja o seu cônjuge, para só referir as pessoas que estão questionadas no presente parecer.

Vejamos agora a 2ª questão, que é a de " a quem compete apreciar a idoneidade do tradutor ".

Voltamos ao art.º 68º do C.N., onde o seu n.º 3 estipula que o " Ao notário compete verificar a idoneidade dos intervenientes acidentais ".

Ora, precisamente, como já se julga ter sido demonstrado, o tradutor é um interveniente acidental.

Por outro lado, a intervenção do ajudante do Cartório é legal atento o disposto no art.º 4º, n.º 2 – f) e no art.º 93º do Regulamento dos Serviços dos Registos e do Notariado (Dec. Reg. n.º 55/80, de 8 de Outubro).

Porém, o n.º 2 do art.º 71.º do C.N. estabelece expressamente a nulidade do acto devido à incapacidade ou inabilidade dos intervenientes acidentais. E é a situação *sub judice*: um tradutor inábil. Além do mais, não se vê que tenha prestado o juramento ou compromisso de honra a que se refere o art.º 69º, n.º 1 do C.N.

Portanto, o acto notarial que pretendia "validar a tradução" (e dizemos "validar", por a tradução, por si só, não ter valor legal) e a sua sanação (da nulidade) não está prevista no n.º 3 do art.º 71º do C.N., nem é uma das nulidades com limitação de efeitos previstas no art.º 72º do C.N.

É, antes, uma "nulidade normal" à qual, por força do art.º 295º do Código Civil, são aplicáveis as regras de nulidade dos negócios jurídicos contempladas nos art.ºs 285º e seguintes do mesmo código, pelo que o conservador deve comunicar a situação ao Tribunal competente para que seja judicialmente declarada (cfr. art.º 286º do C.C.).

Consequentemente, o conservador deve recusar-se a aceitar a entrada do processo de publicações e entregar nota dos motivos de recusa aos interessados se estes declararem que pretendem recorrer (art.º 287º do C.R.C.).

[1] 1) *In* Prática Notarial, 2ª edição, página 80 e seguintes, citado na informação da Direcção de Serviços Jurídicos na questão em estudo.

Em resumo do que foi dito, podem tirar-se as seguintes

Conclusões

I - Sob pena de nulidade, não pode intervir como tradutor aquele a quem o documento traduzido respeita, ou ao seu cônjuge, ou aos outros familiares referidos na al. e) do n.º 1 do art.º 68º do C.N. por ser inábil (epígrafe e corpo do mesmo art.º 68º).
II - A verificação da idoneidade do tradutor compete ao notário (citado art.º 68º, n.º 3).

III - O Conservador perante quem foi apresentado o documento e respectiva tradução, deve recusá-los e dar conhecimento da situação ao tribunal competente.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.04.2003.

Álvaro Manuel Paiva Pereira Sampaio, relator, *Maria Filomena Fialho Rocha Pereira, Filomena Maria Baptista Máximo Mocica, Odete de Almeida Pereira da Fonseca Jacinto, Joaquim Manuel Sales Guedes Leitão, José Joaquim Carvalho Botelho, Olga Maria Barreto Gomes, João Fonseca Paixão, César Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.04.2003.

Proc. nº C.P. 146/2002 DSJ-CT e
Proc. nº C.P. 147/2002 DSJ-CT- Expropriação – Adjudicação à entidade expropriante – Comunicação ao Conservador do Registo Predial para efeito de registo oficioso – Trânsito em julgado da decisão arbitral.

1 – Em 6/11/02 a Sr.ª Conservadora do Registo Predial de ... consultou a Direcção Geral dos Registos e do Notariado sobre o caminho a seguir face às certidões judiciais apresentadas para o registo da adjudicação do direito de propriedade sobre certos prédios ou parcelas deles a favor da entidade expropriante, considerando o teor do despacho judicial proferido em termos idênticos em vários processos de expropriação, que junta a instruir o solicitado parecer no P.º CP 146/2002.

Na sua exposição começa a referida Sr.ª Conservadora por enunciar o âmbito do problema – registo de aquisição a favor do Estado com base no despacho de adjudicação da propriedade e após o trânsito em julgado da decisão arbitral, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 49.º, 51.º e 52.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18/09 – para, de seguida, identificar a situação que lhe deu origem – declaração de utilidade pública, com carácter de urgência, da expropriação de parcelas de terreno necessárias à execução do IC ..., na sequência da qual terão sido desencadeados vários processos de expropriação amigável e litigiosa, sendo, relativamente a esta última, que se têm levantado vários obstáculos e dúvidas para a remoção dos quais, conforme refere, não tem contribuído inequivocamente o disposto no aludido art.º 51.º.

Tece depois variadas considerações sobre a natureza do processo de expropriação, tendo presente a posição do Meritíssimo Juiz do Tribunal "a quo" que – perante os seus despachos de recusa em efectuar os registos de aquisição a favor da entidade expropriante, por falta do trânsito em julgado dos despachos de adjudicação – defendeu que a propriedade se transmite automaticamente, por efeito daqueles despachos, haja ou não recurso da decisão arbitral e por isso haja ou não fixação definitiva do valor da indemnização.

Não é essa a opinião da Sr.ª Conservadora consulente para quem "... no âmbito do processo registral, só a decisão arbitral transitada em julgado tornará definitivo o despacho que a executa, porque só nesse momento está encerrado o pressuposto determinativo da adjudicação". E prossegue, sustentando que, não tendo o recurso da decisão arbitral virtualidade para "destruir" o despacho de adjudicação – pois reconhece como o ilustre Magistrado defende, ser aquele despacho o título idóneo para a prova legal do facto – se a adjudicação do direito de propriedade está dependente do montante da indemnização, "...só o acordo voluntário ou *forçado em definitivo* pode tornar definitiva a formalização do direito de propriedade do expropriante. Só após o trânsito em julgado da decisão arbitral – pressuposto do despacho judicial – poderá este produzir o efeito último da expropriação – a extinção do direito de propriedade na esfera jurídica do expropriado e a aquisição originária do direito de propriedade no domínio da entidade expropriante, sendo este o momento oportuno para dar cumprimento ao disposto no n.º 6 do art.º 51.º do CE".

Invoca a seu favor os pareceres proferidos nos processos P.º 93/96 RP4 (no domínio do Dec.-Lei n.º 438/91) e P.º CP 23/2001, DSJ-CT, acabando por formular a conclusão seguinte: "O registo de aquisição a favor do Estado, por expropriação, é efectuado oficiosamente com base na comunicação do despacho de adjudicação da propriedade e após o trânsito em julgado da decisão arbitral, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 49.º, 51.º e 52.º do Código das Expropriações".

2 – Submetida esta consulta à apreciação da DSJ, entendeu a distinta jurista a quem o processo foi distribuído que a ele deveria ser apensado – face à identidade das situações versadas – o P.º CP 147/2002, proveniente do 1.º Juízo Cível do Tribunal Judicial da Comarca de ..., em que a Meritíssima Juiz, por ofício endereçado a esta Direcção-Geral, solicita que seja averiguada a recusa de registo oficioso de adjudicação da propriedade por parte do Conservador da Conservatória do Registo Predial de ... "... à revelia do que preceitua o disposto no art.º 51.º, n.º 6, do Código das Expropriações (Lei 168/99, de 18/09)".

Do despacho que formaliza a recusa consta como fundamento a alínea b) do n.º 1 do art.º 69.º do Código do Registo Predial, ou seja, a falta manifesta de título para registo, já que a certidão do tribunal apresentada para tal não refere o trânsito em julgado da decisão judicial que adjudica a propriedade à entidade expropriante, no caso, a Câmara Municipal daquela localidade.

Apensados os citados processos, a ilustre signatária do Parecer da DSJ manifesta alguma indecisão quanto à orientação a seguir, sem prejuízo de afirmar que se inclina para uma solução diversa da adoptada pelas Conservatórias em apreço, impressionada, ao que parece, pela Jurisprudência encontrada sobre o assunto, particularmente, nos Acórdãos do STJ, de 12/07/01, 18/04/02 e 24/10/02 e que, na sua leitura, conduzem a uma "... clara dissociação entre o despacho de adjudicação da propriedade e a decisão arbitral e seu possível recurso, este último com reflexos tão só a nível do montante indemnizatório...".

Conclui que, face à complexidade e melindre das questões suscitadas, deverá ser o Conselho Técnico, em estudo mais aprofundado, a pronunciar-se sobre o assunto, parecer acolhido pelo Exmo. Sr. Director-Geral, que determinou a remessa dos autos a este órgão colegial.

3 – Trata-se, pois, e, fundamentalmente, de saber se o despacho de adjudicação da propriedade, comunicado pelo tribunal ao conservador do registo predial competente para efeitos de registo oficioso, nos termos do disposto

no art.º 51.º, n.º 6 do Código das Expropriações, é, por si, independentemente da certificação do seu trânsito em julgado, documento bastante ou título idóneo para o registo a favor da entidade expropriante do prédio objecto do procedimento disciplinado pelo Código citado.

4 – Com vista a dar resposta a esta questão, comecemos por apreciar em que se traduz a expropriação e quais os seus elementos e traços característicos.

Decorre logo do art.º 1.º do referido Código que os bens imóveis e os direitos a ele inerentes podem ser expropriados por causa da utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização. E, em consequência do disposto no art.º 62.º, n.º 1, da nossa Constituição, nos termos do qual, a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, o n.º 2 do mesmo preceito estabelece que a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de uma justa indemnização. Verifica-se, pois, estar subjacente a este instituto um conflito entre o interesse público e o interesse privado, respeitante à propriedade, conflito que é resolvido pela prevalência do primeiro sobre o segundo. Pressupõe, pois, a expropriação a existência de uma causa de utilidade pública, causa que justifica a agressão aos direitos existentes. Por isso é que, se os bens não forem aplicados ao fim de utilidade pública que justificou a expropriação, é concedido ao expropriado o *direito de reversão.*

A declaração da utilidade pública da expropriação conduz à extinção do direito de propriedade individual sobre o bem, ao qual fica sub-rogado, no património do expropriado, o crédito a uma indemnização compensatória justa. Assim concilia a expropriação os interesses colectivo e individual. Pela declaração de utilidade pública são abolidos os anteriores direitos sobre o bem, substituídos pelo crédito indemnizatório, e aquele ulteriormente transferido para o património do expropriante, em consequência, ou do acordo de expropriação amigável, ou de adjudicação judicial. Assim, a aquisição pelo expropriante é originária e não derivada. Neste sentido refere também **OLIVEIRA ASCENSÃO** [1] que o carácter originário de uma aquisição não resulta apenas de esta atingir todos os direitos que porventura recaiam sobre a coisa que for o seu objecto; decorre ainda de ao adquirente caber uma posição que é absolutamente independente da que pertencia ao anterior titular. Não está sujeita ao *título* daquela situação; nomeadamente, não padece dos mesmos vícios que atinjam aquele. Se a aquisição fosse derivada, o expropriante não teria uma posição independente sobre a coisa, mas antes diminuída por quaisquer limitações que porventura atingissem aqueles direitos, o que não satisfaria as necessidades da expropriação, considerando que o expropriante precisa de bens livres para os afectar a uma utilidade de interesse público. O direito resultante da expropriação não está por isso viciado pelo título precedente. "A aquisição é constitutiva e não translativa. (...) Por isso a expropriação vale mesmo que não seja dirigida contra o verdadeiro titular. (...) Esta relativa irrelevância do titular verdadeiro mostra-nos também que estamos perante uma aquisição originária. A situação real não é atingida, mas sim e apenas a indemnização". (Sublinhados nossos).

Implicando, como vimos, a expropriação uma agressão ao direito de propriedade privada, é natural que num estado de direito, como o nosso, a sua admissibilidade fique condicionada à observância de um conjunto de princípios destinados a proteger, tanto quanto possível, o particular cujo prédio seja por aquela atingido.

Deste modo e em primeiro lugar tem a expropriação – como vimos resultar do art.º 62.º, n.º 2, da Constituição – de apresentar uma base legal: a própria lei expropriatória, no caso da expropriação através da lei, ou um acto legal (lei ou decreto-lei) autorizador da expropriação, na hipótese de expropriação administrativa (da competência do Governo ou das autarquias locais). Em segundo lugar é necessário que a expropriação do bem tenha por objectivo a satisfação de um fim de utilidade pública, contendo-se dentro dos limites necessários à sua realização e que, além disso, tal fim seja objectivamente superior à

[1] *In* ***"DIREITO CIVIL - REAIS",*** 5.ª edição, pág. 402/403.

função social que a propriedade desempenhava no património a sacrificar.
Em terceiro lugar, extremamente importante e configurando-se como elemento integrante do próprio conceito de expropriação, figura aquilo em que reside, no instituto em apreço, a garantia económica da propriedade, ou seja, o pagamento de indemnização justa, sob pena de, na sua ausência, se verificar, não uma expropriação, mas antes um esbulho ou confisco. E, para ser justa, a indemnização "... deve garantir ao expropriado uma compensação plena da perda patrimonial suportada, em termos de o colocar na posição de adquirir outro bem de igual natureza e valor".[2] Pelo que não pode ser inferior ao valor exacto do bem expropriado e tem de ser pelo menos contemporânea da perda da propriedade, no sentido de que deve existir uma atribuição tão imediata quanto possível do montante indemnizatório.
Além de que a garantia constitucional da propriedade, sob pena de não apresentar relevância prática, deverá ser assegurada por um procedimento que permita aos atingidos pela medida expropriativa (salvo prejuízo para a realização do interesse público, nos casos urgentes) serem ouvidos antes de se concretizar a providência, controvertendo em juízo a decisão que decretou a utilidade pública da expropriação, mediante recurso contencioso, e sustentando o seu ponto de vista sobre o valor da indemnização, no processo da respectiva fixação. Impõe-se ainda que lhes seja dada a possibilidade de requererem judicialmente o necessário para evitar que o processo de expropriação não seja entravado na fase administrativa pela inércia do expropriante ou para suprir as nulidades ou irregularidades cometidas.[3]

5 – Definidas que foram as linhas gerais do instituto da expropriação, afloremos os aspectos que a mesma pode revestir e os seus contornos jurídicos.

Tal como acontece no âmbito do conflito entre direitos e interesses dos particulares, em que, antes de recorrer à via judicial, porventura mais demorada e onerosa, há que adoptar o processo da composição voluntária de conflitos, também no domínio do confronto entre os interesses público do Estado ou da Administração e o dos indivíduos, deve a entidade interessada, de acordo com o disposto no art.º 11.º, do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18/09, alterada pela Lei n.º 13/02, de 19/02, antes de requerer a declaração de utilidade pública, diligenciar no sentido de adquirir os bens por via do direito privado – salvo nos casos previstos no art.º 15.º (expropriação com carácter de urgência) e nas situações em que, jurídica e materialmente não é possível a aquisição por essa via – aproveitando a notificação da resolução de requerer a declaração de utilidade pública ao expropriado e demais interessados cuja morada seja conhecida, mediante carta ou ofício registado com aviso de recepção (art.º 10.º, n.º 5, cit. Cód.), para incluir proposta de aquisição por via do direito privado, que terá como referência o valor constante do relatório do perito (art.º 11.º, n.º 2, do mesmo Cód.). Esta via de direito privado constitui uma via de excepção, ou seja, um meio de obstar à expropriação, quando a entidade interessada em aplicar o bem na satisfação de um fim de utilidade pública a seu cargo, já resolveu requerer a expropriação. Caso esse caminho falhe, aquela entidade apresentará então, nos termos do art.º 12.º, o requerimento para a declaração da utilidade pública, declaração esta que se atribuir carácter de urgência à expropriação para obras de interesse público, confere, de imediato, à expropriante a posse administrativa dos bens expropriados (art.º 15.º, n.º s 1 e 2).

5-1 – A declaração de utilidade pública é um acto administrativo pelo qual se reconhece que certos bens são necessários à realização de um fim de utilidade pública, mais importante do que a utilização de que até então eram objecto, sendo o acto fulcral de todo o procedimento expropriativo, definindo os sujeitos, objecto e âmbito da expropriação. Tradicionalmente tem sido considerado que o acto declarativo da utilidade pública é um acto do procedimento administrativo com potencialidade de lesar os direitos dos expropriados. Mas o art.º 268.º, n.º 4, da

[2] Cfr. **Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 52/90,** D. R. I, de 30/03/90, *in* ***"CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES",*** 2.ª edição, pág.28, de **LUÍS PERESTRELO de OLIVEIRA.**
[3] ***Autor e*** obra ***citados*** , pág. 31.

Constituição, permite aos interessados recurso contencioso contra quaisquer actos administrativos, independentemente da sua forma, que lesem os seus direitos ou interesses legalmente protegidos. E o acórdão do S.T.J., de 28/10/97, *in* C.J. do S.T.J., ano V, tomo III, refere, a propósito, expressamente: "I – O acto de declaração de utilidade pública, constituindo o elemento-chave da expropriação, é um acto administrativo que, como tal, está sujeito a recurso contencioso de anulação, da competência dos tribunais administrativos". (Sublinhado nosso).

A interposição de um recurso contencioso de anulação da declaração de utilidade pública não tem efeito suspensivo do procedimento da expropriação, pelo que a entidade expropriante pode até, nesse lapso de tempo, adquirir, através de adjudicação judicial, a propriedade do bem objecto da expropriação. Estando pendente, no tribunal comum, processo de expropriação litigiosa, o juiz deve declarar extinta a instância, por impossibilidade superveniente da lide (art.º 287.º, alínea e), do Código do Processo Civil), logo que se junte a esse processo certidão da sentença que anule, em definitivo, o acto de declaração de utilidade pública. Note-se que, para **ALVES CORREIA,** não sendo o acto de adjudicação um acto judicial e não constituindo, assim, uma decisão susceptível de trânsito em julgado, o mesmo não poderá subsistir em face da anulação do acto de declaração de utilidade pública.

5-2 – Uma vez proferida a declaração da utilidade pública do bem a expropriar, a mesma fica sujeita à publicação por extracto na II série do Diário da República, à notificação ao expropriado e aos demais interessados conhecidos, por carta ou ofício sob registo com aviso de recepção e ao averbamento no registo predial. Tudo isto, naturalmente, em consequência da relevância que a referida declaração assume em todo o processo expropriativo. É que, após tal declaração, os bens abrangidos ficam num estado de sujeição à expropriação, implicando a compressão do direito de propriedade do respectivo titular, cujos poderes jurídicos são restringidos ou mesmo eliminados.[4] " Mais do que simples condição da expropriação, a declaração de utilidade pública, produzindo a extinção do direito de livre disposição do proprietário e criando a coacção psicológica específica do carácter forçado da transferência dos bens pretendidos, é o próprio facto constitutivo da relação jurídica da expropriação", conforme defende **MARCELO CAETANO.**[5] No mesmo sentido já o Acórdão da Relação do Porto, de 3/06/83,[6] referia: "Com a declaração de utilidade pública cessa, para o proprietário do imóvel expropriado, o direito de livre disposição que é característico do direito de propriedade".

Num acento idêntico, **JOSÉ OSVALDO GOMES** [7] defende que nas"... *expropriações normais* a declaração de utilidade pública onera em termos reais os bens imóveis... constituindo *ex novo* poderes na esfera jurídica do expropriante e limitando concomitantemente os poderes do expropriado, mas mantendo, em regra, os seus poderes de gozo sobre os imóveis sujeitos à expropriação". E, no caso das expropriações litigiosas, concluiu que a aquisição da propriedade não resulta do acto declarativo de utilidade pública, mas sim do despacho de adjudicação proferido pelo juiz competente.

Daí que se imponha também o averbamento daquela declaração no registo predial, naturalmente e só com o objectivo de acautelar interesses de terceiros passíveis de virem a ser prejudicados com a celebração de um negócio inválido, já que, sendo a declaração de utilidade pública um acto administrativo, regido pelo direito público, a sua validade e eficácia em relação ao expropriado ou a terceiros não dependem do registo, pelo que tal averbamento é meramente enunciativo.[8]

---

[4] **PEDRO ELIAS da COSTA,** *in* ***"GUIA DAS EXPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA",*** edição de 2003, pág. 215.

[5] *In "****MANUAL DE DIREITO ADMINISTRATIVO",*** vol. II, 9.ª edição, pág. 1027.

[6] *In* ***"C. J."***, ano VIII, tomo III, pág. 251.

[7] *In* ***"EXPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA"***, 1997, pág.329 e segs., citado na Deliberação proferida no P.CP 23/2001, DSJ-CT, ***B.R.N. II, n.º 9/2001.***

[8] **P.CP 23/2001, DSJ-CT,** *in B.R.N.* cit. , pág. 52.

5-3 – Na expropriação urgentíssima – quando a sua necessidade decorra de calamidade pública ou de exigências de segurança interna ou de defesa nacional – o Estado ou as autoridades públicas por este designadas ou legalmente competentes podem tomar posse administrativa imediata dos bens destinados a prover à necessidade pública que determina a sua intervenção, seguindo-se, sem mais diligências, o estabelecido no Código das Expropriações sobre a fixação da indemnização em processo litigioso (art.º 16.º, Cód. citado). Nesta eventualidade não haverá sequer necessidade de prévia declaração de utilidade pública, nem de autorização de posse administrativa.

5-4 – E é a indisponibilidade imposta ao proprietário do bem que justifica o seu direito a ser indemnizado pela entidade expropriante, em caso de caducidade ou desistência da expropriação (cfr. art.º 4.º, n.º 6, C.E.).

Na hipótese de caducidade, é legalmente reconhecido ao expropriado ou a qualquer outro interessado a faculdade de requerer a sua declaração, caso não tenha sido promovida a constituição da arbitragem no prazo de um ano ou o processo de expropriação não for remetido ao tribunal competente no prazo de 18 meses, em ambos os casos a contar da data da publicação ou declaração da utilidade pública. Esta declaração caberá, até à constituição da arbitragem, à entidade que declarou a utilidade pública da expropriação e, a partir desse momento, ao juiz de direito do tribunal competente para conhecer da decisão arbitral (art.º 13.º, n.º s 3 e 4 , C.E.).

No caso de desistência, porque, encontrando-se o direito de expropriar na disponibilidade da entidade expropriante, esta pode desistir da expropriação até ao momento da investidura na propriedade dos bens a expropriar (art.º 88.º, C.E.), o qual se verifica, na expropriação amigável, na data da celebração da escritura pública ou do auto de expropriação (art.º 36.º, C.E.) ou, na expropriação litigiosa, na data da adjudicação judicial da propriedade (art.º 51.º, do mesmo Código).

5-5 – Como havíamos referido relativamente à proposta de aquisição por via do direito privado do bem cuja resolução de requerer a declaração por utilidade pública já havia sido tomada, também agora, frustrado que se mostrou aquele caminho e declarada a utilidade pública, há ainda, antes da constituição da arbitragem, a possibilidade legal (art.º 33.º, C.E.) de a entidade expropriante procurar chegar a acordo com o expropriado e os demais interessados para regularem o montante da indemnização devida e, designadamente, a forma e o prazo de cumprimento, as garantias, os juros de capital e moratórios, a expropriação de parcelas sobrantes, a renúncia à reversão e a respectiva contrapartida. Trata-se da chamada "adesão à expropriação" ou "expropriação amigável", num momento, em que por força da já operada declaração de utilidade pública, o expropriante pode exercer de imediato os seus poderes sobre a coisa. O acordo verificar-se-á, apenas, no que tange à indemnização e problemas conexos, formalizando-se o mesmo por escritura ou auto (art.º 36.º, Cód. cit.).

Na falta de acordo sobre o montante da indemnização e a fim de assegurar que a mesma seja justa, foi conferida uma garantia judicial traduzida na possibilidade daquele ser fixado por arbitragem. A decisão proferida pelos árbitros tem valor jurisdicional, dela cabendo sempre recurso, com efeito meramente devolutivo, para o tribunal do lugar da situação dos bens ou da sua maior extensão (art. 38.º, C.E.). Abre-se, assim, o processo da expropriação litigiosa, que é uma forma de processo especial, sem petição, nem contestação, a correr nos tribunais comuns e regulamentado especificadamente pelo Código em apreço. Trata-se de um processo que, nos termos do art.º 44.º daquele Código, não tem carácter urgente – mesmo que se trate de expropriação a que foi atribuída essa natureza, ou até seja urgentíssima – sem prejuízo dos actos relativos à adjudicação e à posse. Isto porque a atribuição do carácter de urgência visa apenas possibilitar a entrada dos bens a expropriar na disponibilidade imediata do expropriante a fim de não atrasar a realização das obras de utilidade pública e não a obter uma decisão mais rápida sobre a indemnização a pagar ao expropriado. Este era, aliás, o entendimento que a doutrina e a

jurisprudência vinham proferindo sobre a questão(*"v.g."*, Ac. S.T.J., de 2/07/96, *in* B.M.J. n.º 459, pág. 437) na vigência dos códigos de expropriação anteriores ao actualmente em vigor.
Em tudo o que não estiver previsto nas disposições próprias, o processo em causa segue o regime do processo ordinário estabelecido no Código de Processo Civil, por força do disposto no seu art.º 463.º, n.º 1.

6 – Do que acabámos de expor ressalta, à evidência, que, face à natureza da expropriação, uma vez declarada a sua utilidade pública, ela impõe-se ao particular que, cumpridos os formalismos legais àquela inerentes, não se pode opor à ablação duma parte considerável dos seus poderes sobre a coisa, designadamente, do de dispor dela livremente, como acontece no direito de propriedade privado, não gravado pela intenção expropriatória. O direito que para ele surge então reside apenas no crédito da indemnização, cujo montante e formas de pagamento, por exemplo, pode, como acima referimos, acertar mediante acordo com a entidade expropriante. Na ausência de acordo, será, portanto, o valor da indemnização fixado por arbitragem, com recurso para os tribunais comuns. Decorre daqui, claramente, que a expropriação litigiosa tem como causa a falta de acordo sobre o montante indemnizatório, pelo que se verifica o recurso à arbitragem com o intuito de o fixar.

Defende, a propósito, **Alves Correia** [9] que se *o poder expropriatório for exercido de modo regular e legítimo, a indemnização constitui o meio mais importante de protecção do expropriado* e que *a expropriação se caracteriza por uma intervenção por parte dos poderes públicos num direito de valor patrimonial de um particular, de que resulta a imposição ao visado de um dano especial que só ele e mais ninguém suporta,* donde resulta que, com a expropriação, *o particular fica colocado numa situação de desigualdade perante os restantes cidadãos,* definindo-se, assim, o acto expropriativo *como uma clara violação do princípio da igualdade face aos encargos públicos.* Ora a indemnização, prossegue o aludido Autor, *visa compensar o sacrifício especial suportado pelo expropriado,* mas tal objectivo *só é parcialmente conseguido,* já que, com a indemnização, *são compensados os danos patrimoniais suportados pelo particular, mas não desaparece a situação de desigualdade motivada pelo facto de lhe* ter *sido retirado um bem contra a sua vontade.*

7 – O cerne da questão suscitada reside, portanto, na natureza do acto do juiz que, nos termos do n.º 5 , do art.º 51.º, do Cód. das Expropriações, opera a transferência da propriedade e da posse (se esta não tiver sido feita administrativamente).

Na opinião de **Alves Correia** – manifestada na vigência de outro Código que não o actual, cuja disciplina jurídica, como atrás salientámos, não produziu neste campo alterações relevantes – aquele não é um acto judicial, sob o ponto de vista material, pela simples razão de que o juiz do tribunal comum não tem qualquer poder de julgamento ou da apreciação da legalidade ou ilegalidade da expropriação, nem muito menos da sua conveniência ou oportunidade. O juiz realiza apenas *um acto de controle preventivo,* de âmbito limitado, verificando tão só a regularidade formal dos actos do procedimento expropriatório, assumindo essa actuação a natureza de um *visto*, ao qual não incumbe o controle da legalidade do acto de declaração de utilidade pública, que é da competência dos tribunais administrativos. "Este *visto* da competência do tribunal comum apresenta-se como um *elemento integrativo da eficácia* do acto de declaração de utilidade pública, na medida em que transfere a propriedade e porventura a posse dos bens para a entidade beneficiária da expropriação. Poderá dizer-se que o acto de declaração de utilidade pública, como acto constitutivo da expropriação, carece, para produzir os efeitos de transferência da propriedade e da posse dos bens, de ser integrado com um *visto* do tribunal comum. (...) Somos de opinião que a intervenção do juiz no procedimento da expropriação para a transferência da propriedade e da posse dos bens é ainda hoje a reminiscência de um princípio muito caro aos revolucionários liberais, segundo o qual o juiz do tribunal comum se apresentava como o *guardião da propriedade*

[9] *In* ***"AS GARANTIAS DO PARTICULAR NA EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA",*** Coimbra, 1982, pág. 127 e segs. .

privada". E, mais adiante, após referir que o acto de declaração de utilidade pública constitui o elemento-chave da expropriação, de modo que todos os actos posteriores ficam sem qualquer sentido perante a sua anulação judicial, defende que sendo o acto de investidura do juiz apenas um *elemento integrativo da eficácia* do acto de declaração de utilidade pública, não é "... um autêntico acto judicial, já que aquele se limita a controlar formalmente e de fora a observância dos trâmites do procedimento expropriatório. Ora, não se estando perante nenhum acto judicial, o acto de adjudicação não constitui uma decisão susceptível de trânsito em julgado, pelo que não poderá subsistir em face da anulação do acto de declaração de utilidade pública".[10]

Em sentido diverso, **J.A.Santos** *in "**Código das Expropriações"***, edição 2000, em anotação ao citado art.º 51.º e, concretamente no respeitante à adjudicação da propriedade, defende que esta é "... o acto de maior relevo (ela é a própria expropriação), motivo que só por despacho judicial pode ter lugar, a fim de que os direitos e interesses das partes, e nomeadamente da mais frágil, que é o expropriado, fiquem melhor garantidos. O despacho de adjudicação da propriedade (e também da posse, se não foi já tomada administrativamente) é um acto judicial, e não simplesmente administrativo, através do qual o juiz, com os seus atributos de independência e de terciaridade, controla a regularidade do processo e verifica o depósito da quantia arbitrada". Consuma-se, assim, a expropriação com a adjudicação da propriedade, seguindo o processo expropriativo, a partir desse momento, só para a fixação definitiva do montante da indemnização. E essa adjudicação opera-se através de despacho judicial que apenas pode ter lugar após o depósito pelo expropriante da indemnização fixada em arbitragem ou no acordo das partes.

Subscreve, assim, o referido autor a mesma posição adoptada por **Osvaldo Gomes** (ob. cit.) que entende ser o despacho de adjudicação uma verdadeira decisão judicial e não um mero visto do tribunal comum.

Por seu turno, encontramos sustentado na jurisprudência recente[11] que o processo de expropriação tem 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 – , e outra, judicial, que tem como objectivo final a fixação, com observância do contraditório, da justa indemnização, iniciando-se esta 2.ª fase com o recurso da decisão arbitral; abre-se então um verdadeiro processo judicial, com tramitação específica, que abrange, após o requerimento de interposição do recurso, a resposta, produção de prova, avaliação, alegações escritas e sentença.

8 – Face à diversidade das posições em confronto e tendo presente tudo o que expusemos nos pontos anteriores sobre a natureza e finalidade da expropriação, os efeitos da respectiva declaração de utilidade pública, o que se entende por expropriação litigiosa e o momento em que ocorre, apreciemos os termos em que se mostra redigido o preceito do Código das Expropriações aplicável à situação, ou seja, o art.º 51.º. Começa o mesmo por referir a remessa, pela entidade expropriante, do processo de expropriação ao tribunal da comarca da situação do bem expropriado ou da sua maior extensão, no prazo de 30 dias a contar da decisão arbitral – que, como dissemos, versa a fixação do valor da indemnização a atribuir ao expropriado, quando inexiste acordo a tal respeito entre ele e a entidade expropriante – proferida por um tribunal arbitral necessário, processo que será acompanhado das certidões actualizadas das descrições e inscrições em vigor dos prédios na conservatória do registo predial competente, e das respectivas inscrições matriciais ou da sua omissão, da guia de depósito à ordem do tribunal do montante arbitrado, bem como dos juros moratórios, no caso de incumprimento do prazo fixado, decorrendo tal processo perante o juiz. Conforme o disposto no n.º 5 do preceito em análise: "Depois de devidamente instruído o processo e de efectuado o depósito nos termos dos números anteriores, o *juiz*,

[10] ***Obra citada,*** págs. 114/116 e 194/195.

[11] *Vide* ***Acórdão do S.T.J., de 26/06/01,*** *in* Colectânea de Jurisprudência, Ano IX, tomo II, 2001, pág. 137.No mesmo sentido, ***Acórdãos do S.T.J., de 12/07/01*** e ***de 18/04/02.***

no prazo de 10 dias, *adjudica à entidade expropriante a propriedade e a posse,* salvo, quanto a esta, se já houver posse administrativa, e *ordena simultaneamente a notificação do seu despacho, da decisão arbitral e de todos os elementos apresentados pelos árbitros, à entidade expropriante e aos expropriados e demais interessados,* com a indicação, quanto a estes, do montante depositado e da *faculdade de interposição do recurso a que se refere o artigo 52.º "*. Note-se que este artigo diz respeito unicamente ao recurso da decisão arbitral. E é o n.º 6 do art.º 51.º que dispõe: "*A adjudicação da propriedade é comunicada pelo tribunal ao conservador do registo predial competente* para efeitos *de* registo *oficioso"*. (O itálico é obviamente nosso).

Daqui resulta, como corolário lógico, que:

O processo de expropriação é remetido ao tribunal pela entidade expropriante, tal como se encontra, não se mostrando necessária a apresentação de qualquer petição solicitando ao juiz que se pronuncie sobre a transferência da propriedade e, eventualmente, da posse do bem expropriado. O despacho emitido nesse sentido só será de qualificar como judicial pelo facto de proceder de um juiz, sendo que, do ponto de vista material, não pode receber essa designação. É que, de facto, o juiz não tem, nesta situação, qualquer possibilidade de julgamento da legalidade ou ilegalidade da expropriação, que, como já vimos, é efectuado previamente na chamada fase administrativa do procedimento; digamos que ele se restringe a confirmar, mediante o aludido despacho de adjudicação, o poder e disponibilidade sobre o bem expropriado, que, por força da natureza intrínseca da expropriação, a entidade que a ela procedeu já se encontrava a exercer (recorde-se o que atrás dissemos sobre os efeitos da declaração de utilidade pública). Limita-se o juiz, na circunstância exposta, a verificar a regularidade formal dos actos do procedimento expropriatório, o que, associado ao facto de legalmente só ser passível de recurso a decisão arbitral – que fixa o valor da indemnização, como repetidamente vimos afirmando – nos leva a concluir, na esteira de Alves Correia, que o despacho adjudicatório da propriedade e da posse, salvo, quanto a esta, se já houver posse administrativa, não constitui uma decisão susceptível de trânsito em julgado.

Relativamente às restantes questões que podiam ser suscitadas nos autos - designadamente quanto à cabal identificação do prédio e à instrução do processo registral com elementos que constam dos autos de expropriação (mormente a certidão matricial do prédio) – cremos que, de acordo aliás com o despacho do meritíssimo Juiz, não existem divergências significativas nas posições em confronto (meritíssimo Juiz e digna Conservadora) pelo que sobre elas não vamos tecer quaisquer comentários.

Pelo que, em jeito de síntese, formulamos a seguinte

Conclusão

O registo oficioso do prédio a favor da entidade expropriante, nos termos do art.º 51.º, n.º 6, do Código das Expropriações, será feito pelo conservador do registo predial competente, face à comunicação efectuada pelo tribunal do despacho do juiz a adjudicar àquela entidade a propriedade, sendo desnecessária, porque a ele não está sujeito, a certificação do seu trânsito em julgado.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.05.2003.

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, relatora, *João Guimarães Gomes de Bastos, Maria*

Raquel Sobral Alexandre, Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, César Gomes.

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 30.05.2003.

Proc. nº 104/91 R.P.4 – Emolumentos. Escrituras ao abrigo do Decreto-Lei nº 77/89. Isenção. Certidão do I.N.H. .

1 - A ..., C.R.L. vem recorrer hierarquicamente do despacho de indeferimento da reclamação que, na ... Conservatória do Registo Predial de ..., deduzira contra o pagamento de emolumentos pelos actos aí apresentados sob os n°s 1 a 27, em 10 de Setembro de 1991.

Eram pedidas 27 inscrições de aquisição, provisórias por natureza, constando do verso de cada uma das requisições que a Cooperativa iria vender ao apresentante, pelo indicado preço, determinada fracção autónoma. Por todos estes actos se cobraram os emolumentos previstos nos art°s 2° (n°s. 1 e 2) e 3° da Tabela.

2 - A Cooperativa, discordando da aludida tributação, deduziu reclamação hierárquica dirigida ao Exmo. Director-Geral, na qual, depois de mencionar o que apelidou de vicissitudes do processo, invocava a isenção emolumentar de todos esses actos por força do disposto no Dec.-Lei n° 77/89, de 3 de Março. Referia ainda que a reclamação era atempada e confirmativa da posição desde o início assumida, embora verbalmente.

As fracções em causa "foram promovidas" pela Cooperativa, "com recurso ao financiamento do Ex-Fundo de Fomento de Habitação, de acordo com o regime instituído pelo Dec.-Lei n° 268/78, de 31/8" e irão ser convertidas em propriedade individual a favor dos cooperadores. De harmonia com o disposto no artº 1° do indicado Dec.-Lei n° 77/89, o crédito do Estado, decorrente do empréstimo feito à Cooperativa pode, por opção desta, ser convertido em empréstimos individuais aos cooperadores, com a inerente alteração de regime de propriedade - o que é titulado por escritura pública.

Esta escritura e os correspondentes actos de registo são isentos de emolumentos (art° 3°). Os registos pedidos são necessários para o andamento do processo e integram-se num conjunto de isenções que a lei estabeleceu com vista a incentivar a aquisição de habitação própria. Aliás, a reclamante já pagou o registo da propriedade colectiva e já então quem suportou o encargo foram os cooperadores.

Com a reclamação foram juntos três documentos, incluindo uma declaração emitida pelo Instituto Nacional da Habitação.

3 - Essa reclamação foi desatendida por se considerar inaplicável a isenção prevista no invocado Dec.-Lei n° 77/89. Observa-se que foi indevidamente dirigida ao Exmo. Director-Geral quando deveria ter sido ao Conservador, de acordo com o disposto no n° 3 do art° 140° do CRP.

Quanto ao problema posto, verifica-se que não foram pedidos quaisquer actos de registo com base em norma que os isentasse do pagamento de emolumentos. A declaração só agora junta, passada pelo INH, também não substitui a certidão a que aludem os n°s 1 e 2 do art° 4° do Dec.-Lei n° 77/89, de 3 de Março, sem a qual os actos que se vierem a celebrar ao abrigo desse diploma são nulos.

Cada uma das aquisições deve corresponder à constituição de um empréstimo, respeitante à conversão prevista no n° 1 do art° 1°. Se assim não acontecer, não haverá lugar à isenção contemplada no art° 3°. É o que acontece se os cooperadores pagarem a totalidade do preço não havendo, então, necessidade de os créditos serem convertidos total ou parcialmente.

No caso, não se prova que se tenha processado a transferência de quaisquer créditos. Ora, de acordo com o n° 3, só há isenção emolumentar dos registos consequentes às escrituras celebradas ao abrigo daquele diploma. Consequentemente, a reclamação deve ser indeferida.

4 - Deste despacho vem a Cooperativa interpor recurso hierárquico, começando por justificar a pertinência da reclamação face ao disposto no n° 1 do art° 69° da Lei Orgânica dos Serviços, que considera aplicável. Faz, depois, um

minucioso relato das diligências que diz ter feito e das explicações verbais que lhe terão sido prestadas.

Quanto à questão de fundo refere que juntou a declaração do INH para provar que as fracções em causa foram objecto de financiamento pelo Ex-Fundo de Fomento de Habitação, no regime do Dec.-Lei n° 268/78, de 31 de Agosto.

Não é relevante que os cooperadores tenham pago a totalidade do preço - embora no caso isso não tenha acontecido como refere um dos documentos juntos com a reclamação. O que importa é que se esteja perante a transformação de propriedade colectiva em individual, independentemente de os créditos colectivos, pertencentes ao Estado, serem ou não liquidados por novos créditos individuais, ou com os próprios recursos dos cooperadores.

A disposição legal foi motivada por razões de política económica, para incentivar a transformação da propriedade colectiva em individual, constituindo as isenções mais um estímulo com vista à obtenção dos objectivos propostos. Aliás, as escrituras e os registos pelos quais se opera a alteração do regime de propriedade são sempre efectuados ao abrigo do Decreto-Lei n° 77/89, ainda que não haja recurso ao crédito individual.

Os registos provisórios foram pedidos para permitir o andamento dos processos de empréstimo e, por isso, não há dúvida de que o art° 3° do Dec.-Lei n° 77/89 lhes é aplicável.

Estes, em síntese, os dados da questão sobre que cumpre emitir parecer.

5 - Diga-se, desde já, que as declarações verbais possivelmente prestadas pela recorrente ou as opiniões que na Conservatória terão sido ventiladas não são atendíveis, nem permitem alicerçar qualquer argumentação sobre problema registral, designadamente o que ora está em tabela.

Os pedidos e as declarações para registo não podem ser feitos oralmente (art°s 41° e 45° do CRP) e apenas é admitida prova documental dos factos (art° 43° do CRP).

Acentue-se ainda que só é lícito aos interessados apresentarem quaisquer documentos até ao momento da feitura ou da recusa do registo (art° 73°, n° 2 do CRP) e os que posteriormente vierem a ser juntos com a reclamação não podem ser atendidos (Cf. Proc. n° 85/88-R.P.3).

Esclareça-se também que a impugnação das decisões do conservador se acha actualmente regulada no Título VII do CRP (aprovado pelo Dec.-Lei n° 224/84, de 5 de Abril) e não no invocado art° 69° da Lei Orgânica - Dec.-Lei n° 519-F2/79, de 29 de Dezembro.

Todavia esta indevida referência feita pela recorrente não irá prejudicar a apreciação do recurso - consabidamente, a lei é de conhecimento oficioso.

6 - O Dec.-Lei n° 77/89, cuja análise é necessária à resolução do presente processo, foi publicado em consequência da extinção do Fundo de Fomento da Habitação e do interesse que havia em ser alterado o regime dos financiamentos feitos por esse Fundo. É o que resulta do Preâmbulo, que também explica que os empréstimos foram concedidos para a "construção de fogos de habitação social em propriedade colectiva", de cooperativas de habitação e de associações de moradores. Ora, o legislador sentiu que havia vantagem em "converter" essa propriedade colectiva em propriedade individual a favor dos respectivos cooperadores e moradores e, ao mesmo tempo, em transformar os créditos do Estado, decorrentes dos indicados financiamentos às cooperativas e associações de moradores, em empréstimos individuais a cada um daqueles interessados.

Para tanto instituiu alguns incentivos, nomeadamente a isenção emolumentar para as correspondentes escrituras e actos de registo. Entendeu, porém, que essa isenção deveria ser apenas concedida quando certificada pelo INH a "regularidade da dívida decorrente do empréstimo" - certificação que é rodeada de acentuadas cautelas.

Esta parece ser uma conclusão evidente face ao que se dispõe no art° 4°, cujo n° 1 declara ser "obrigatória a apresentação de certidão emitida pelo Instituto Nacional de Habitação", acrescentando: "autenticada com o respectivo selo branco". Por sua vez, o nº 2 vem declarar que ela

terá de fazer menção "obrigatória e expressa" da importância em dívida e de que o crédito goza de privilégio imobiliário. Depois destes expressivos cuidados probatórios, o n° 3 estabelece, peremptoriamente, que "a não observância do disposto nos números anteriores determina a nulidade dos actos".

Parece, assim, que o benefício da isenção prevista no art° 3º depende sempre da apresentação da certidão indicada no art° 4°.

7 - É levantada a questão de saber se a isenção se poderá estender aos casos em que a alteração do regime da propriedade, de colectiva para individual, é desacompanhada da conversão do empréstimo.

Afigura-se que o problema nem existe. De facto, como vimos, a aludida certidão é imprescindível. Sem ela o acto é nulo.

Ora, o INH terá de certificar (art° 4°, n° 1) a "regularidade da dívida decorrente do empréstimo". Se o não fizesse, como se poderia afirmar que a certidão continha os requisitos legais? Mas se, como manda a lei, aquela regularidade é devidamente certificada, cumprida está a exigência estabelecida no Dec.-lei n° 77/89. Nada mais há que apurar, designadamente se foi ou não (e como o foi) liquidada a dívida.

8 - No caso, tratou-se de registos de aquisição pré-contratual.

No entanto, o aludido artº 3° fala de escrituras e "consequentes" actos de registo. Parece, todavia, que se terá de entender que a lei se refere não apenas aos actos que se seguem, em momento ulterior às escrituras, mas antes em sentido amplo abrange, quer esses, quer também os que antecedem a titulação e que, só com esta, são convertidos em definitivos.

Daí que os registos provisórios por natureza, nos termos da al. g) do n° 1 do artº 92° do CRP, que correspondam aos actos a que alude o Dec.-Lei n° 77/89, possam beneficiar da isenção prevista no artº 3°.

Para isso, como resulta do exposto, não bastará que o registante venha alegar (muito menos verbalmente) que pretende obter o benefício previsto no citado diploma. É imprescindível que junte a mencionada certidão.

O n° 1 do artº 4° refere-se à celebração de escrituras e não menciona os registos, precisamente porque no artigo anterior prevê os actos de registo como "consequentes" às escrituras. Ora se são anteriores (e, já se disse, a lei não os exclui) será logo aí que se torna necessário fazer a prova prevista no artº 4°.

É, pois, insuficiente o documento passado pelo INH (aliás sem o exigido selo branco) e junto com a reclamação.

9 - No caso especial da previsão do Dec.-Lei nº 77/89 estabeleceu-se uma isenção emolumentar. A lei quis, assim, que o benefício existisse, ao mesmo tempo que exigiu a específica certidão passada pelo INH.

Poderá suceder que a recorrente obtenha essa certificação e venha a outorgar as escrituras com isenção de emolumentos.

Acontece que os Serviços têm procurado sempre facilitar os actos e beneficiar os utentes, ainda que por vezes confrontados com a apertada malha da múltipla legislação avulsa.

Nesta perspectiva de facilitação, tem sido encarada a hipótese de serem restituídos emolumentos. Poderá eventualmente ser o caso se, lavrada a escritura e pedida a conversão dos registos, se chegar à conclusão de que, para tanto, haviam sido preenchidas todas as condições.

10 - Nada mais será necessário acrescentar para se verificar que, com os elementos constantes do processo, a pretensão da recorrente não se mostra alicerçada.

Neste termos, somos de parecer que o recurso não merece provimento, de harmonia com as seguintes

Conclusões

I - Os registos efectuados ao abrigo do disposto no Dec.-Lei n° 77/89, de 3 de Março, estão isentos de emolumentos.

II - Tais registos poderão ser tanto os que se seguem à titulação dos actos, por escritura pública, como também os que a antecedem como provisórios e só depois, à vista do título, são convertidos em definitivos.

III - Em qualquer dos casos deve ser junta a certidão prevista no art° 4° do mencionado diploma para se poder provar que estão abrangidos pela indicada isenção.

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.