# BOLETIM

## DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Janeiro 1/2004

## *II Caderno*



# PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO


***Proc. nº R.P. 315/2002 DSJ-CT*** **- Recusa do averbamento de remoção de dúvidas à inscrição de acção fundada em razões não invocadas no respectivo despacho de provisoriedade. – Da qualificação do registo. – Reflexos tabulares decorrentes da eventual procedência da acção quanto aos diversos pedidos nela formulados. 2**

***Proc. nº R.P. 319/2002 DSJ-CT*** **- Registo de acção. 8**

***Proc. nº R.P. 68/2003 DSJ-CT*** **- Registo de aquisição – Harmonização entre descrição e matriz. - Escritura de reconhecimento de direitos. – Rectificação da descrição errada. 12**

***Proc. nº R.P. 73/2003 DSJ-CT*** **- Renovação de registo de penhora. 15**

**Proc. n.º R. P. 315/2002 DSJ-CT - Recusa do averbamento de remoção de dúvidas à inscrição de acção fundada em razões não invocadas no respectivo despacho de provisoriedade. – Da qualificação do registo. – Reflexos tabulares decorrentes da eventual procedência da acção quanto aos diversos pedidos nela formulados.**

**1 –** Vem o presente recurso hierárquico interposto do despacho de recusa do averbamento de remoção de dúvidas à inscrição de acção, objecto da Ap. 56 de 28/11/2001, incidente sobre as fracções L e M do prédio n.º 837/960503, da freguesia de … .

Tal averbamento foi requisitado em 28/03/02 e a ele veio a caber a Ap. n.º 37. Uma certidão de teor matricial emitida em 7/03/02 pelo … Bairro Fiscal do … instruiu o pedido.

A decisão de recusa deste acto de registo resulta do despacho proferido em 19/08/02 e encontra o seu fundamento legal no art.º 69.º, n.º 2, do Código do Registo Predial. Neste despacho, a Sr.ª Conservadora recorrida começa por referir que a acção em causa havia sido registada, conforme peticionado, na descrição genérica do prédio e nas descrições das aludidas fracções, constando da inscrição respectiva, no 1.º caso, os pedidos de declaração de nulidade da alteração da constituição de propriedade horizontal e do cancelamento de todos os registos lavrados com base nessa escritura, bem como dos posteriores, e, no 2.º caso, além destes pedidos, o da declaração da nulidade da permuta outorgada em 3/12/98.

A inscrição em apreço foi lavrada como provisória por natureza, ao abrigo da alínea a) do art.º 92.º do Código do Registo Predial, quer na descrição genérica, quer nas descrições das fracções L e M; nestas foi também efectuada provisoriamente por dúvidas, circunscritas à prova da situação matricial. Entende, a propósito, a Sr.ª Conservadora ter havido erro de qualificação do registo, já que o lavrado na descrição genérica deveria ter sido qualificado como provisório por dúvidas e as dúvidas levantadas relativamente ao exarado naquelas descrições subordinadas não deveriam limitar-se à prova matricial. É que, salienta, não intervieram na acção os titulares inscritos das fracções A a I, inclusive, e K, Eurico MPM e Carla MPM "... sendo certo que o pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico de alteração da constituição de propriedade horizontal produz o efeito da extinção das fracções autónomas designadas pelas letras "K" a "S", inclusive, e a "repristinação" da situação jurídica criada pelo negócio jurídico da constituição da propriedade horizontal. Ora, é bom de ver que tal efeito não pode ingressar nas tábuas sem que no pedido sejam condenados os titulares inscritos à data do registo da acção". Acresce, como refere, que o contrato de compra e venda que serviu de base à aquisição em nome dos citados Eurico e Carla tem data posterior à da alteração da propriedade horizontal, pelo que deveria verificar-se, ou a "conversão" daquele registo de aquisição das 10 fracções para aquela ou aquelas que as originaram, ou pura e simplesmente, o seu cancelamento, como resultado da procedência desse pedido relativamente a todos os registos prediais efectuados com base nas escrituras de permuta e de alteração da constituição da propriedade horizontal.

Estes os motivos pelos quais, no seu entender, o registo de acção deveria ser qualificado como provisório por dúvidas, sendo que, pelas mesmas razões, impossível se mostra, atentos os pressupostos processuais, "executar" a decisão que venha a julgar procedente o pedido. É que, a ser convertido, o registo de acção seria nulo, nos termos das disposições combinadas dos artigos 16.º, alínea e) e 34.º, n.º 2 (incumprimento do princípio do trato sucessivo), do Código do Registo Predial.

E porque entende que o Conservador tem sempre legitimidade para recusar a conversão de um registo, ainda que fundamentando-se em motivos não invocados no respectivo despacho de qualificação – quando a desconsideração dos mesmos possa conduzir ao ingresso tabular de um registo nulo – considera justificado o seu despacho de recusa.

**2** – No recurso hierárquico interposto, a que coube a Ap. 31 de 25/09/02, alega-se a completa carência de fundamentação legal do despacho de qualificação de recusa.

Contestando a postura da Sr.ª Conservadora que, baseada na falta de intervenção dos titulares

actualmente inscritos das fracções A a I, inclusive, e K, concluiu que o registo de acção deveria ter sido efectuado como provisório por dúvidas, a recorrente é de opinião que os direitos dos autores, Maria da Paz PP e marido, são prejudicados pela invocação de dúvidas que nunca foram suscitadas, contrariando, assim, o princípio determinante da sujeição a registo das acções judiciais, qual seja, o de publicitar uma situação jurídica que, ainda que provisoriamente inscrita, se torna, desse modo, oponível *erga omnes*.

Entende que a decisão da Sr.ª Conservadora obstaculiza o aproveitamento pelos interessados da regra prevista no art.º 291.º, n.º 2, do Código Civil, e defende que, ao invés, deveria ter sido feito uso do processo de rectificação de registo, previsto nos artigos 120.º e segs. do Código do Registo Predial, que permitiria o ajustamento do mesmo à realidade material e jurídica subjacente e possibilitaria o afastamento das dúvidas pela provocação à intervenção na acção dos titulares inscritos das referidas fracções. À recorrente é que não poderá ser assacada qualquer responsabilidade pela omissão ocorrida na qualificação do registo de acção – Ap. 56 de 28/11/01. Sendo certo, todavia, que os referidos Eurico e Carla já foram chamados a intervir na acção, mais precisamente, na contestação-reconvenção do réu Rui FA, ainda na fase dos articulados.

Relativamente à conclusão "... será impossível executar a decisão que venha a julgar procedente o pedido", inserta no despacho de qualificação, a autora do recurso diz que, não conhecendo a recorrida o sentido em que será proferida a decisão final da acção – improcedência total ou procedência apenas, por exemplo, quanto ao pedido da declaração de nulidade da escritura de permuta – , ao concluir, nos termos expostos, fundamenta-se numa situação hipotética que, a seu ver, é abusiva e, consequentemente, *contra legem*.

**3** – Em sustentação do despacho de recusa, a Sr.ª Conservadora começa por acentuar que o que foi recusado foi o concreto registo de remoção de dúvidas da Ap. 56 de 28/11/01, "... tão somente sobre as fracções L e M ...", alegando-se apenas que também o registo de acção na descrição genérica deveria ter sido lavrado provisoriamente por dúvidas, pelos motivos expostos, com os quais, de resto, parece concordar a recorrente. Alerta-se, desta maneira, para a eventual recusa do registo da decisão de procedência, na hipótese de não ocorrer, até lá, a intervenção dos ditos titulares inscritos. Não se teve em vista desproteger a situação tabular dos autores, mas antes dar-lhes a possibilidade de providenciarem no sentido daquela intervenção, conforme o disposto no art.º 325.º do Código do Processo Civil. A instauração de um processo de rectificação, sugerida pela recorrente, é que iria conduzir ao cancelamento do registo, por inobservância do princípio do trato sucessivo.

Faz notar que a comprovação da intervenção provocada dos titulares das fracções em causa só aconteceu na fase de impugnação, sendo que os documentos para o registo têm de ser apresentados até ao momento da qualificação. Além de que é de opinião que a intervenção ocorrida e provada não é a que o princípio do trato sucessivo requer no registo dos pedidos formulados na acção.

Concede que, cumulando-se na acção vários pedidos, possa vir a ser julgado procedente apenas, *v. g.*, o da declaração de nulidade da escritura de permuta, o que, liminarmente, pareceria reflectir-se somente na situação jurídica das fracções L e M. Sendo, contudo, aquela escritura anterior à da propriedade horizontal, e pedindo-se, na acção, o cancelamento, não só dos registos efectuados com base nesses títulos, mas também de todos os posteriores, face à procedência do pedido de declaração da nulidade da permuta, questiona-se a atitude a adoptar pelo Conservador relativamente ao registo posterior de alteração da constituição da propriedade horizontal.

**4** – O processo é o próprio e válido, as partes são legítimas, o recurso foi interposto em tempo, e não se verificam nulidades, excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito.

Cumpre, pois, emitir parecer.

**5**- Antes, porém, de entrar na análise da questão suscitada, vejamos qual a situação tabular do prédio e das fracções respectivas, em causa nos presentes autos.

Na descrição predial genérica n.º 837, da freguesia de … , que lhe corresponde, mostram-se registadas, pela inscrição F-1, Ap. 30/140599, a

alteração da constituição da propriedade horizontal, donde decorre a existência de 19 fracções, identificadas pelas letras A a S, e pela inscrição F-2, Ap. 56/281101, Provisória por natureza, art.º 92.º, n.º 1, a), a acção, de que se tem vindo a falar e cujo pedido é, especificamente: *"Ser declarada nula a escritura de alteração da constituição de propriedade horizontal, outorgada em 11 de Março de 1998* [1] *, no ... Cartório Notarial de ..., de folhas 10 v a 13 v do livro n.º 37-H e ordenar-se o cancelamento de todos os registos prediais efectuados com base na escritura referida bem como todos os registos posteriores"*.

Relativamente às descrições subordinadas n.º s 837-L e 837-M, a primeira mostra a aquisição registada, pela inscrição G-1, Ap. 72/210199, a favor de Maria da Paz PPM, c.c. Augusto MMM, c. adquiridos, por permuta com Rui FRMA, e a 2.ª a aquisição registada a favor deste último, por permuta com a citada Maria da Paz, pela inscrição G-1, Ap. 73/210199. Sobre ambas as fracções está registada provisoriamente por natureza (art.º 92.º, n.º 1, a) ) e por dúvidas, pela inscrição F-1, Ap. 56/281101, a acção já referida, mas cujo pedido vem especificado assim: *"Ser declarada nula a escritura de permuta outorgada em 3 de Dezembro de 1998, no ... Cartório Notarial de ..., fls. 135 a fls. 136 do livro 74-F. Ser declarada nula a escritura de constituição da propriedade horizontal* [2] *, outorgada em 11 de Março de 1998, no ... Cartório Notarial de ..., de fls. 10 v a fls. 13 v. do livro 37-H e ordenar-se o cancelamento de todos os registos prediais efectuados com base nas escrituras referidas nas alíneas anteriores, bem como todos os registos posteriores"*.

Constam ainda, nestas duas fracções, as anotações da recusa de remoção de dúvidas e de interposição do presente recurso hierárquico, e ainda a inscrição da acção F-2, Ap. 4/ 100402, provisória por natureza (art.º 92, n.º1, a) ) e por dúvidas, sem interesse para o problema que nos ocupa, porque suscitado em momento anterior.

[1] O registo reproduz o erro constante do articulado da acção, sendo que a data da escritura em apreço respeita ao ano de 1999.

[2] Trata-se de manifesto *"lapsus calami"*, já que a escritura daquela data - com a correcção a que se reporta a nota 1 - cuja declaração de nulidade se pede é a de alteração da constituição da propriedade horizontal.

Quanto às fracções A a I, inclusive, e K, as mesmas encontram-se registadas, pela inscrição G-1, AP. 6/191099, em comum, a favor de Eurico MPM e Carla MPM, solteiros, maiores, por compra a Maria Cecília SC c.c. Fernando APA, separação de bens, incidindo sobre elas e a favor do ... *SA* uma hipoteca C-1, Ap. 7/191099. De todas consta a anotação da recusa do pedido de registo da acção (reconvencional), Ap. 4/100402.

**6** – A qualificação de recusa do registo requisitado – averbamento de remoção de dúvidas da inscrição da acção, F-1, Ap. 56/281101, sobre as fracções L e M do prédio n.º 837, de …– baseou-se no art.º 69, n.º 2, do Código do Registo Predial, ou seja, no caso concreto e como decorre da decisão qualificadora, pela falta de elementos e a própria natureza do acto de registo solicitado serem impeditivos da sua efectivação. E isto porque, apresentado embora o documento necessário à remoção das dúvidas opostas à feitura do registo de acção – lembremos que do respectivo despacho de dúvidas consta *" falta prova matricial (cfr. art. 31.º e 70.º C.R.P.)"* – a Sr.ª Conservadora recorrida entende por insuficientes as dúvidas então suscitadas já que a eventual procedência, total ou parcial da acção a que concerne o registo, poderá vir a produzir efeitos em relação a titulares de fracções nela não intervenientes, a saber, fracções A a I, inclusive, e K, consubstanciando, deste modo, uma violação ao princípio do trato sucessivo, determinativa da nulidade do registo (disposições conjugadas dos art.ºs 16.º, e) e 34.º, n.º 2, C.R.P.). E, como defende, **ao Conservador cabe sempre legitimidade para recusar a conversão de um registo nulo, ainda que fundamentando-se em motivos não invocados no respectivo despacho de qualificação, quando o desatendimento dos mesmos possam conduzir ao ingresso tabular de um registo nulo**, é justamente com base nas novas razões supra-aludidas e na não remoção das dúvidas nelas implícitas, que a recorrida procede ao enquadramento legal da recusa.

Duas são as interrogações que subjazem a esta problemática e que se podem assim enunciar:

1.ª- Estará o registo das acções subordinado ao cumprimento do trato sucessivo na modalidade da continuidade de inscrições?

2.ª- Será possível, mesmo na perspectiva de efectivação de um registo nulo, a invocação de novas dúvidas – não suscitadas no despacho de provisoriedade e, por conseguinte, não levadas ao conhecimento do interessado no registo – cujo não afastamento, por ocasião do respectivo pedido registral, seja causa legal da recusa?

Encaremos, pois, cada uma das situações apontadas, com o natural objectivo de conseguir encontrar uma resposta, da qual resultará a solução a adoptar relativamente ao caso em apreço.

**6–1 – Subordinação do registo das acções ao princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições.**

Vem este princípio, na referida versão, enunciado legalmente no n.º 2 do art.º 34 do C.R.P. nos termos seguintes *" No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito"*.

Daqui decorre que tal princípio visa, *"prima facie"*, a continuidade do registo, garantindo ao titular de uma inscrição de aquisição ou de reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido a impossibilidade de se lavrar, sem a sua intervenção, uma nova inscrição definitiva sobre o prédio. Reflecte, desta forma, a nível do processo registral, e como pressuposto que impõe a sequência linear e contínua dos factos inscritos, o princípio consignado no brocardo latino *" nemo plus iuris ad allium transfere poteste quam ipse habet"*, dominante no âmbito da aquisição derivada.

Mas é aos princípios da prioridade do registo (art.º 6.º, C.R.P.) e da presunção que dele deriva para o respectivo titular quanto à existência e pertinência do direito assim publicitado (art.º 7.º, C.R.P.) que o trato sucessivo vai buscar as suas raízes e fundamentos; pelo que a aplicabilidade do mesmo não pode limitar-se à aquisição derivada. Não se justifica como princípio de direito substantivo, revelando-se antes como um princípio meramente formal, que não visa decidir definitivamente qual o melhor direito de entre os que são conflituantes, mas que é válido para todos os actos de registo, com ressalva apenas dos que estiverem exceptuados por lei. [3]

Ora, tendo a inscrição da acção, naturalmente provisória (art.º 92.º, n.º 1, a), C.R.P.) uma função cautelar que *" ... não podendo ser ainda a de opor decididamente a terceiros o efeito jurídico a obter com a decisão final da acção, em caso de procedência, tende a confundir-se com ele, uma vez que, convertida em definitivo, faz retrotrair à data do registo provisório a dita oponibilidade a terceiros"* [4] tem o Conservador, no momento em que ela é trazida a registo e em observância do princípio da legalidade, de ajuizar da viabilidade do respectivo pedido. Na qualificação do correspondente registo devem ser ponderados, não só os efeitos **reais** decorrentes da decisão do pleito, mas também as **razões tabulares** que contrariem ou apresentem alguma desconformidade com os pressupostos processuais da acção. [5] Por forma a que, terminada esta, não exista qualquer impedimento ao ingresso registral da decisão final, determinado, designadamente, por aqueles razões tabulares que, conquanto existentes à data do registo da acção, não foram ponderadas na qualificação efectuada, embora os basilares e decisivamente importantes princípios da certeza e segurança do comércio jurídico imobiliário impusessem essa avaliação. A titularidade da inscrição do prédio objecto de acção, ou de fracções desse prédio, é naturalmente um requisito relevante na apreciação da viabilidade do respectivo pedido de registo, uma vez que o registo da decisão final e a consequente oponibilidade da sentença que vier a ser proferida – resultado que justifica e determina a sujeição das acções a registo – só poderão ocorrer desde que, respeitados se mostrem, princípios que constituem a trave mestra do nosso direito registral, particularmente, os da prioridade e da presunção da existência e pertinência do direito ao titular inscrito. Respeito que só se observa caso tenha

---

[3] **P.º n.º 1/133 RP 96/DSJ- CT,** *in* ***BRN, II, n.º 9/97,*** pág. 6 e segs., **P.º RP 94/99, DSJ- CT,** *in* ***BRN, II, n.º 11/99,*** pág. 16 e segs. ; **P.º RP 54/00 DSJ- CT,** ***BRN II, N.º 8/00,*** pág. 27 e segs. ; e **P.º RP 96/00, DSJ- CT,** *in* ***BRN, II, n.º 9/00,*** pág. 46 e segs.

[4] **P.º RP 28/02 DSJ- CT,** ***BRN II, N.º 6/02,*** pág. 23 .

[5] **P.º RP 96/00, DSJ- CT,** cit., pág. 49.

havido intervenção do titular do registo de aquisição ou do reconhecimento do direito susceptível de ser transmitido no procedimento da acção registanda. Nessa intervenção se traduz a observância do princípio do trato sucessivo que, por não ocorrer no domínio de qualquer aquisição derivada, não implica aqui nenhum registo prévio.

**6–2 – Possibilidade da invocação de dúvidas não suscitadas no respectivo despacho de provisoriedade, como fundamento de recusa pela sua não remoção, quando se perspective a efectivação de um registo nulo.**

Resulta da lei que as decisões do Conservador relativas à qualificação de um pedido de registo e que se traduzam, ou na recusa deste, ou na sua feitura como provisório por dúvidas, devem ser consignadas em despacho e notificadas aos interessados nos cinco dias seguintes (n.º1, art.º 71.º, Cód. cit.), de modo que os mesmos possam exercer o seu direito de resposta, quer removendo os motivos das dúvidas ou da recusa, quer impugnando essas decisões. Mas, para que este direito possa ser exercido em plenitude, é indispensável que tais despachos sejam devidamente fundamentados, especificando os motivos determinantes da recusa ou da provisoriedade. Impõe-se, portanto, ao registador, e exige-se-lhe que seja, não só preciso, como exaustivo, na explanação de tais razões nos despachos que emita. Considerando a função de assessoria das partes que lhe incumbe, esta obrigação integra, por assim dizer, o estatuto deontológico do Conservador. Assim, tem sido doutrina comummente seguida e veiculada em diversos pareceres, que não podem ser suscitadas dúvidas ou alegados fundamentos não constantes dos respectivos despachos, em sede do pedido de remoção daquelas ou de impugnação, dado que a imprevisibilidade e a novidade dos motivos condicionantes da realização do registo com carácter definitivo, decorrentes da sua posterior invocação, manteriam os interessados inseguros quanto à viabilidade da sua pretensão, com todos os inconvenientes adjuntos, designadamente, em matéria da certeza e segurança dos seus direitos.

É, portanto, princípio aceite, a ilicitude e inadmissibilidade da alteração dos motivos alegados como fundamento da provisoriedade por dúvidas do registo ou da sua recusa.

Pode, contudo, suceder que, não obstante a diligência do Conservador, e porque *"errare humanum est"* , certos motivos que deviam ter sido opostos ao registo e não o foram assumam tal gravidade que ponham em causa o **interesse público** da segurança do comércio jurídico imobiliário, que é justamente o fim e a razão do registo predial *"... dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário"* (art.º 1.º C.R.P.). E, estando em causa um legítimo interesse público, é evidente que a ele deverá ceder o interesse dos particulares que, à partida, exigiria que tais novos motivos não lhes fossem impostos.

Assim, tem este Conselho entendido que, face a motivos dessa ordem, é de recusar o registo que, a lavrar-se, se revelaria nulo, dadas as consequências gravosas dessa nulidade.

**6–3** – Os despachos de recusa e de sustentação proferidos nos autos inserem-se, precisamente, na linha das considerações desenvolvidas nos dois pontos anteriores, consagrando, na prática, a solução preconizada pela doutrina e à qual aderimos.

**7** – Resta ainda pronunciarmo-nos sobre dois dos argumentos invocados nas alegações de recurso, traduzidos nas afirmações seguintes:

– A recusa do registo requisitado obsta ao aproveitamento pelos interessados da regra prevista no art.º 291.º, n.º 2, do Código Civil;

– Em vez de recusar, a Sr.ª Conservadora deveria ter feito uso do processo de rectificação do registo, previsto nos artigos 120.º e segs. do Código do Registo Predial, por forma a ajustá-lo à realidade material e jurídica subjacente, possibilitando o afastamento das dúvidas pela provocação à intervenção na acção dos titulares das fracções A a I, inclusive, e K, não obstante o entendimento de que tal intervenção já ocorreu através da contestação - reconvenção do réu Rui FA, de que é junta fotocópia.

Argumentos a que, no âmbito da sustentação da recusa, se respondeu dizendo não ter havido qualquer interesse de desproteger a situação tabular dos autores; a instauração de um processo

de rectificação do registo, que conduziria ao cancelamento do mesmo, por violação do princípio do trato sucessivo, é que poderia motivar essa desprotecção. Ao recusar o registo solicitado, pretendeu a recorrida *"... dar hipótese à recorrente de providenciar para que aqueles titulares inscritos interviessem na acção, ao abrigo do disposto no art.º 325.º do C.P.C. (cfr. art.º 12.º da petição)"*. [6]

Por outro lado e no que respeita à comprovação do pedido de intervenção provocada dos titulares das fracções A a I, inclusive, e K, alega-se que tais documentos , que terão que ser apresentados até ao momento da qualificação, só o foram na fase de impugnação e não na fase do petitório original. Além de que a intervenção principal provocada dos chamados foi para eles intervirem na causa como associados dos autores, intervenção que não é a demandada pelo princípio do trato sucessivo.

A este propósito, entendemos que:

1.º – Não é o funcionamento do princípio do trato sucessivo, suscitando a intervenção no procedimento da acção dos titulares inscritos das fracções em causa que prejudicará a aplicação do disposto no art.º 291.º, n.º 2, do Código Civil, uma vez que, como vimos, se trata de um princípio meramente formal, cujo cumprimento se impõe no domínio do registo predial em que vigora, e que se basta com a verificação de tal intervenção.

Pensamos também, acompanhando a Sr.ª Conservadora *a quo*, que a intervenção provocada principal de que se fez prova, tendo ocorrido numa reconvenção, pode não chegar a produzir quaisquer efeitos no âmbito do procedimento da acção já registada; o que acontecerá, por exemplo, se o pedido reconvencional vier a ser considerado inadmissível, absolvendo-se o autor, nessa parte, da instância. É que a reconvenção, se bem que enxertada numa acção em curso, não deixa de ser uma acção nova, cujo procedimento é, em consequência e nessa medida, autónomo da primeira. Esta a razão por que não consideramos relevante, para o efeito pretendido, a junção aos autos da fotocópia do articulado processual respectivo.

2.º – O processo de rectificação de registo, previsto nos artigos 120.º e segs. do Código do Registo Predial, a ser instaurado por iniciativa do Conservador – o que sempre seria discutível, atento o facto de a violação do princípio do trato sucessivo não radicar em omissão de registo – visaria, não propriamente a rectificação da sua qualificação, pois o mesmo já se encontra lavrado como provisório por dúvidas, mas a ampliação e consequente fundamentação das novas dúvidas.

**8** – Por tudo o que acabámos de expor, concluímos pela **improcedência do recurso interposto** e formulamos as seguintes

Conclusões

**I – Na qualificação do pedido de registo das acções a ele sujeitas devem ser ponderados, não só os efeitos reais decorrentes da decisão do pleito, mas também as razões tabulares que contrariem ou apresentem alguma desconformidade com os pressupostos processuais da acção.**

**II – O princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, a que o registo das acções se mostra subordinado, como princípio meramente formal que é, realiza-se pela intervenção naquelas do titular do registo de aquisição ou de reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse.**

**III – A regra da inalterabilidade dos motivos alegados como fundamento da provisoriedade por dúvidas do registo cede quando as razões não invocadas, mas já existentes ao tempo da emissão do respectivo despacho, possam conduzir à feitura de registos nulos.**

[6] No original refere-se, manifestamente por lapso, o art.º 425.º.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 17.12.2003.

*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 18.12.2003.

**Proc. nº R.P. 319/2002 DSJ-CT – Registo de acção.**

Registos a qualificar: 1) Registo de Acção sobre os prédios das fichas nºs 02142, 02147, 02149 e 04208 – todos de …, e 2) Registo de "Acção-Habilitação" sobre o prédio da ficha nº 04208 – …, requisitados pelas apresentações nºs 14 e 15, de 11 de Setembro de 2002.

**Relatório:**

A. Os ora recorrentes instauraram contra Edmundo TT e mulher Capitolina SF, em 17 de Janeiro de 2000, acção ordinária no Tribunal Judicial da Comarca de …, onde, com interesse e em síntese, alegaram factos de que resulta que:

1. São donos legítimos, por os haverem adquirido por usucapião, dos prédios descritos nas fichas nºs 2147 – ..., com inscrição de aquisição a seu favor, 2149 – ..., com inscrição de aquisição a seu favor, e 2142 – ..., com inscrição de aquisição a favor da anterior proprietária Maria do Carmo SP, de quem os AA. adquiriram por "doação titulada por escritura lavrada a folhas 99 e seguintes do livro de notas 154-E, do Cartório Notarial de ..., em 14 de Março de 1996 (doc. nº 8)";

2. Sobre o prédio da ficha nº 2141 – ..., que entretanto foi anexado ao nº 4207 – ... para formar o nº 4208 – ..., existe constituída servidão de passagem de pessoas, veículos e animais, através de caminho com a largura de cerca de 3 metros, em benefício dos prédios das fichas nºs 2142 e 2149 – ..., por destinação de pai de família, e em benefício do prédio da ficha nº 2147 – ..., por usucapião;

3. O prédio que veio a ser descrito na ficha nº 4207 – ... não existia no património da testadora Maria NS, sendo falsas as declarações com base nas quais os RR. procederam, em 20 de Julho de 1999, à inscrição da aquisição deste prédio a seu favor.

A final, e com relevância, os AA. peticionaram a condenação dos RR. a **a)** reconhecerem eles AA. como donos e legítimos proprietários dos prédios das fichas nºs 2142, 2147 e 2149 – ..., e **b)** reconhecerem que o prédios deles RR. que esteve descrito na ficha nº 2141 – ... e que actualmente faz parte do prédio da ficha nº 4208 – ... se encontra onerado com uma servidão de passagem a pé e de carro, permanente, em benefício dos aludidos prédios dos AA., requerendo, ainda, que "seja ordenado o cancelamento das descrições nºs 4207 e 4208 da freguesia de ..., existentes na Conservatória do Registo Predial de ..., e de todas as inscrições que sobre as mesmas descrições venham ainda a ser feitas".

B. O prédio da ficha nº 4208 – ... tinha registos de aquisição a favor dos RR. Edmundo e mulher mas em 19 de Setembro de 2001 foi registada a aquisição a favor de Hermínia MFT, Jerónimo MFT, Ana LFT e Sónia CFTS, por doação de Edmundo e mulher, e foi inscrito o usufruto simultâneo e sucessivo a favor destes, por reserva na doação. Em 7 de Agosto de 2002 foi cancelado o registo do usufruto.

C. Em 7 de Agosto de 2002 foi deduzido o incidente de habilitação dos cessionários dos RR. com base na já citada escritura de doação, para prosseguirem na causa "conjuntamente com os primitivos RR. (na medida em que estes reservaram e mantiveram, para si, o usufruto – vitalício, simultâneo e sucessivo – do prédio serviente)".

D. Os pedidos de registo mereceram a seguinte qualificação:

"Ap. 14/020911 – O presente registo ficará também provisório por dúvidas em virtude do prédio se encontrar registado a favor de pessoas diversas dos RR., já que foi entretanto cancelado o registo de usufruto. Art.s 68º, 70º e 34º do C.R. Predial.

Ap. 15/020911 – Recusado o registo de acção-habilitação. Com efeito, a habilitação de cessionário é um incidente à própria acção judicial. Por isso mesmo é um seu apenso – art. 376º, nº 1, al. a) do C.P.C.

Dado que a acção judicial já se encontra registada pela apresentação anterior, terá este acto de registo de ser recusado nos termos do art. 69º, nº 1, alínea c) do C.R.P. Ainda art. 68º do mesmo diploma (...)".

E. Na impugnação do despacho de qualificação os recorrentes alegam que procuraram saber na Conservatória recorrida como proceder à remoção das dúvidas, mas não lograram obter tal informação, pelo que requerem agora que lhes seja indicado o procedimento a adoptar para removerem as dúvidas.

Relativamente ao registo da acção-habilitação alegam que "o facto de a habilitação correr por apenso não é facto impeditivo do registo, sob pena de, após a decisão ser proferida e transcrita para o registo, esse registo ser ineficaz ou vincular apenas as partes primitivas, e não os cedentes" (ou cessionários ?).

F. Foi proferido despacho de sustentação, no qual o Senhor Conservador recorrido conclui pela tempestividade do recurso, com base no seguinte raciocínio: o despacho de qualificação foi notificado em 18 de Setembro de 2002 ao mandatário, por carta registada com aviso de recepção; mas os mandatários são notificados por carta registada, presumindo-se a notificação feita no 3º dia posterior ao do registo ou no 1º dia útil seguinte a esse, quando o não seja, pelo que a notificação se presume feita a 23 (dia 21 foi sábado); nos termos do art. 150º, nº 1, do C.P.C., a efectivação do registo postal funciona como data do acto processual, pelo que, tendo a petição de recurso sido enviada a 23, foi respeitado o prazo de 30 dias para a interposição da impugnação.

Relativamente à matéria de fundo, acentua que o registo das acções está sujeito ao princípio do trato sucessivo, pelo que outra solução não restava senão a feitura do registo como provisório.

Mas o recorrido adianta: "outra solução teria já se neste primeiro acto de registo se tivesse também junto como documento substrato a petição da acção-habilitação pela qual se pretende fazer valer o pedido da acção também contra os titulares inscritos. Nesse caso, o registo da acção teria efectivamente que ficar apenas provisório por natureza".

Quanto ao registo da acção-habilitação, o mesmo teria que ser recusado porque "o facto já se encontrava registado".

Refere ainda o recorrido que o recurso padece de fundamentação, pelo que terá que ser indeferido.

**Questão prévia:**

Cumpre desde já indagar se a impugnação é tempestiva.

Vejamos.

O mandatário dos recorrentes foi notificado por carta registada com aviso de recepção de 18 de Setembro de 2002 (cfr. despacho de sustentação). Mas nos termos do art. 254º, nº 1, do C.P.C., *ex vi* do art. 147º-B do C.R.P., os mandatários são notificados por carta registada, presumindo-se a notificação postal feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja. Como já sustentámos alhures, dever-se-á aplicar neste caso a regra mais favorável ao notificando, a notificação efectiva ou a notificação presumida.

Mas é bom não perder de vista que os recorrentes apresentaram "reclamação" em 18 de Outubro de 2002, que foi indeferida *in limine*. Ora, de acordo com a posição desta Direcção-Geral, a

reclamação deve ser convolada em recurso hierárquico desde que o impugnante aceite pagar o respectivo emolumento.

Assim sendo, a impugnação está em tempo, ainda que os impugnantes se considerem notificados em 18 de Setembro de 2002 (como, se a carta foi enviada nesta mesma data?[1]). O que *in casu* falha é a data lançada na ficha nº 4208 – ... (24.10.02, quando deveria ser 18.10.02).

Mas a questão não está encerrada. É que o recorrido sustenta que o recurso é tempestivo, porque entende aplicável ao caso o disposto no art. 150º, nº 1, do C.P.C. (embora, contraditoriamente, tivesse lançado na ficha a data de 24.10.02, e não 23.10.02). Portanto, se os impugnantes foram notificados em 23 de Setembro de 2002 e enviaram por via postal registada o recurso em 23 de Outubro de 2002 (a "reclamação" de 18 de Setembro não foi considerada), então o recurso seria tempestivo.

Não concordamos com tal solução. Pela razão de que não se nos afigura aplicável ao caso a segunda parte do art. 150º, nº 1, do C.P.C. Em matéria registral, a regra de ouro é a da apresentação no livro diário da petição e demais documentos. Os efeitos do acto produzem-se com tal apresentação. A caducidade evita-se com esta apresentação. Geraria incerteza e instabilidade a adopção de outra regra.

No caso em apreço, e como se tentou demonstrar, não é necessário aplicar a regra do segundo segmento do nº 1 do art. 150º do C.P.C. para fundamentar a tempestividade do recurso. Pelo que não se justificam outros comentários.

**Saneamento:**

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

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

**Deliberação**

**I - Não está sujeita a registo a acção de reconhecimento do direito de propriedade quando os prédios dela objecto já têm aquisição inscrita a favor dos autores [2].**

**II - Não envolve violação do princípio do trato sucessivo o registo de acção com pedido de condenação dos réus no reconhecimento do direito de propriedade dos autores sobre prédio em que, não estando embora registado em nome dos demandados, os autores juntaram documento comprovativo da sua disposição pelos titulares inscritos e invocaram a usucapião como modo de aquisição do direito [3].**

---

[1] - Em face do despacho de sustentação, resta-nos a dúvida sobre se a carta registada c/AR foi enviada em 18.09.02, ou antes se foi recepcionada pelo notificando nesta data. Neste último caso, o raciocínio do recorrido não vale, a nosso ver, porquanto o que importa para ele é a data do registo da carta e não a data da sua recepção. Mas, como já sustentámos, é nossa convicção de que o que importa para o caso é a impugnação de 18.10.02, e esta está inquestionavelmente dentro do prazo de 30 dias após a notificação (ainda que esta tenha ocorrido em 18.09.02).

[2] - Trata-se de matéria sobre a qual tem havido nos últimos tempos entendimento pacífico neste Conselho. Ainda recentemente foi reafirmado tal entendimento no parecer emitido no Pº R.P. 84/2003 DSJ-CT, ainda não publicado.
Na acção foi formulado o pedido de reconhecimento do direito de propriedade sobre os três prédios dos AA., sendo certo que no pedido de registo não se excluíu este pedido. Ora, dois dos prédios (2147 e 2149 – ...) estão registados em nome dos AA., pelo que o registo deveria ter sido recusado quanto àquele pedido e a estes prédios (cfr. art. 69º, nº 1, c), 2º segmento, do C.R.P.).

[3] - Como aliás decorre do disposto na nota anterior, a acção está sujeita a registo quanto ao pedido de condenação no reconhecimento do direito de propriedade sobre o prédio da ficha nº 2142 – .... Só que este prédio está inscrito em nome de pessoa que não foi demandada. Pelo que, em princípio, haveria violação do trato sucessivo na modalidade de continuidade das inscrições, devendo por isso o registo ser efectuado provisoriamente por dúvidas.
Dizemos em princípio, porque casos haverá em que o trato sucessivo está assegurado, não postulando sequer a feitura de qualquer inscrição intermédia. Já o sustentámos no parecer emitido no Pº R.P. 54/2000, *in* BRN nº 8/2000, pág. 31, a propósito da apreensão em processo penal. Cremos que o mesmo se verifica em relação à usucapião, que rompe com o trato sucessivo anterior, estabelecendo um novo trato sucessivo. Portanto, se os autores juntarem ao processo documento comprovativo da disposição do direito pelos titulares inscritos e a causa da aquisição invocada for a

**III - Está sujeita a registo na ficha do prédio serviente a acção com pedido de condenação dos réus no reconhecimento de servidão de passagem em benefício de prédios dos autores [4].**

**IV - Não haverá violação do princípio do trato sucessivo se na pendência da causa mas anteriormente ao registo da acção for titulada e registada a aquisição do prédio serviente a favor de pessoas relativamente às quais foi entretanto deduzido o incidente da habilitação «parcial», devendo então figurar como réus os cedentes e os cessionários [5].**

**V - Tendo sido indevidamente peticionado a) o registo da acção e b) o registo da "acção-habilitação", tais pedidos devem ser convolados num só pedido de registo da acção com «actualização» dos sujeitos passivos da relação processual [6].**

**VI - Formulando-se ainda na acção o pedido de "cancelamento de descrições" porque determinado prédio não existe no património dos réus, tal pedido deverá ser interpretado como de inutilização dessas descrições com cancelamento dos registos sobre elas lavrados, devendo a acção ser também registada com esse pedido [7].**

---

usucapião, afigura-se-nos que o registo da acção deverá ser efectuado apenas com carácter provisório por natureza. O juiz apreciará a legitimidade das partes e se vier a julgar procedente o pedido formulado a decisão ingressará nas tábuas (por averbamento à inscrição da acção) e passará a valer com os mesmos efeitos de uma inscrição de aquisição.
Somos, assim, de opinião de que deverá ser lavrado provisoriamente por natureza (art. 92º, nº 1, a), do C.R.P.) o registo da acção com o pedido de reconhecimento do direito de propriedade no prédio da ficha nº 2142- … .

[4] - Esta conclusão não é contestada, pelo que rigorosamente nem deveria ser extraída. Mas sempre ajuda a compreender o enfoque das questões controvertidas.

[5] - Cremos que com esta afirmação concordam recorrentes e recorrido. O registo da acção é peticionado já depois de ter sido registada a aquisição efectuada na pendência da causa, pelo que não se aplica o disposto no art. 271º, nº 3, do C.P.C. Os adquirentes terão que ser, pois, admitidos a substituirem os transmitentes, por meio de habilitação.
No segmento registral, não é necessário o «julgamento» da habilitação para que o registo da acção possa ser efectuado em termos «definitivos» (provisoriamente por natureza). Do ponto de vista registral, o que importa é que os titulares inscritos (adquirentes) tenham sido demandados (regra do trato sucessivo). Se, por mera hipótese de raciocínio, o pedido de habilitação improceder, o registo da acção terá que ser cancelado (cfr. art. 59º, nº 4, do C.R.P.).
Também se nos afigura irrelevante que o registo do usufruto tenha sido cancelado anteriormente à apresentação do pedido de registo da acção. O que importa *in casu*, como se disse, é que os titulares inscritos tenham sido demandados. Se, além deles, outros também o foram é matéria que não contende com o princípio do trato sucessivo.

[6] - Se bem interpretamos a posição do recorrido, o registo da acção com pedido de condenação no reconhecimento da servidão seria viável (tão somente provisório por natureza) se, em vez de requisitar dois registos, os ora recorrentes tivessem apenas requisitado o registo da acção, juntando para este registo a petição da "acção-habilitação".
Ora esta posição excessivamente formalista não pode colher o nosso apoio. A convolação dos pedidos de registo é matéria de que o qualificador não pode demitir-se, porquanto implica a indagação da vontade do interessado no registo e o enquadramento jurídico-registral dessa vontade baseado nos documentos que são carreados para o processo. Se o pedido foi incorrectamente formulado, mas a vontade está plenamente espelhada nos títulos apresentados, o que haverá a fazer é corrigir o pedido, desde que, obviamente, os elementos essenciais da apresentação no livro diário estejam presentes.
No caso dos autos, a vontade dos interessados – autores é, sem dúvida, registar a acção contra os titulares inscritos e seus antecessores. Esta vontade deveria consubstanciar um só pedido, mas consubstanciou dois. Que norma ou princípio impedem a «concentração» dos dois pedidos num só ? A nosso ver, nenhum.

[7] - Não sofre dúvida que também deverá ser inscrito no prédio da ficha nº 4208 –... o pedido de "cancelamento das descrições nºs 4207 e 4208 – ... e de todas as inscrições que sobre as mesmas descrições venham ainda a ser feitas" (cfr. art. 3º, nº 1, b), do C.R.P.).
Admitimos que o pedido não está devidamente formulado na acção. Mas decorre, a nosso ver claramente, dos factos articulados sob os nºs 56º a 67º - neste fala-se expressamente em "registos (referentes às descrições 04207 e 04208) cujo cancelamento se irá, a final, requerer" – da petição que os autores pretendem a declaração de nulidade ou a anulação dos registos lavrados naquelas fichas e a inutilização das descrições.
É evidente que com a procedência do pedido recobrará vigência o prédio da ficha nº 2141 –..., para onde deverá ser «transferido» o registo da decisão.
Parece-nos, assim, inquestionável que do extracto da inscrição lavrada no prédio da ficha nº 4208 – ... deverá também figurar o pedido de cancelamento dos registos

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento, devendo proceder-se de acordo com o que vem alinhado.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 17.12.2003.

*João Guimarães Gomes de Bastos,* relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 18.12.2003.

**Proc. nº R.P. 68/2003 DSJ/CT - Registo de aquisição – Harmonização entre descrição e matriz – Escritura de reconhecimento de direitos – Rectificação da descrição errada.**

**1.** Rosária MF, solicitadora com escritório na …, vem intentar recurso hierárquico do despacho de recusa da senhora Conservadora do Registo Predial de … que incidiu sobre as ap. 05 e 06/13012003.

**2**. Estas apresentações correspondem a pedidos de conversão em definitivas das inscrições provisórias G-2 e C-1 que incidem sobre o prédio nº 00816 da freguesia de …, correspondendo essas inscrições às ap.10 e 11/07032002. O fundamento da recusa foi o seguinte: *"recusado, nos termos do artº 69º nº 1 alª e) do Código do Registo Predial, por não terem sido removidas as dúvidas (ap.10/070302)."*

**3**. Na petição do recurso alega a recorrente que a senhora Conservadora opôs a provisoriedade por dúvidas à referida Ap.10/070302, que considera não removidas agora, porque entende que o artigo 261º deveria ter sido antes desanexado, para que a descrição pudesse "*servir para o artº 259º, em virtude de, até hoje, ninguém ter vindo pedir a sua desanexação, nem ter procedido ao seu registo de qualquer outra forma",* entendimento este que, na opinião da recorrente *"resulta de uma errónea interpretação do artº 68º do C.R.Predial"*, pois que a divergência assinalada tem origem em pedido de registo anterior que *"confundiu a parte com o todo e que nessa medida deve ser oficiosamente rectificado"*.

**4**. Sustenta a recusa a senhora Conservadora de cuja extensa exposição se poderá extrair que a descrição original compreendia quatro artigos de matriz (257º, 258º, 259º e 261º), tendo sido desanexados os artigos 257º e 258º. Ora, o artigo 261º corresponderia a uma parcela do prédio já descrita autonomamente por partilha, pelo que a escritura de reconhecimento de direito agora junta com o pedido de conversão não produz efeito, pois que este artigo já não está em questão. Todavia, ao prédio, tal como descrito, correspondem os artigos 259º e 261º, e daí a razão invocada para considerar deficiente a identificação do prédio, já que o artº 261º é parte da descrição e, se se considerasse o registo de toda ela, o dono da parte correspondente ao artº 259º ficaria sem prédio para registar.

---

lavrados nesta ficha e no prédio da ficha nº 4207 – ... e de inutilização destas duas descrições.

É certo que este pedido (ou pedido semelhante) foi levado à inscrição da acção-reconvenção deduzida pelos réus Edmundo e mulher (insc. F-2 no prédio da ficha nº 4208 – ...), o que se nos afigura contraditório. A avaliar pela posição defendida pelos autores, o pedido reconvencional dos réus vem ao seu encontro. Haverá alguma explicação para esta aparente contradição? Nós não a descortinamos. De qualquer modo, não é a qualificação do registo da acção-reconvenção que está em tabela. Teoricamente, se o pedido da acção e da reconvenção for o mesmo, a sua procedência implicará a «conversão» dos dois registos (da acção e da reconvenção).

Termina reafirmando que não existiu qualquer interpretação errónea do artº 68º, mas apenas o exercício da competência do conservador, aplicando-se correctamente o que neste se dispõe.

**5**. As partes são legítimas, o processo é tempestivo e apropriado, e não existem questões prejudiciais que impeçam a emissão de parecer.

**6.** Importante será que se proceda à verificação da situação tabular e que se enunciem as várias alterações que o prédio sofreu:

- A descrição original tem o nº 2903 a fls 59v do Lº B-8 sendo, portanto, muito antiga (anterior a 1910, ano em que lhe foi escrito um averbamento). Nela não se exarou qualquer área, como era muito frequente, e a sua composição só foi definida pelo averbamento nº2, sem data, mas com referência à inscrição 3917 do Livro G-4. Neste averbamento se fez também constar que ao prédio cabiam os artigos 257º, 258º, 259º e 261º, atribuindo-se um único valor venal conjunto, substituído em 1968 (Avº 3) por um valor matricial único também, isto é, sem se indicar qual caberia a cada artigo.

- Pelo avº 4, datado de 21 de Janeiro de 1976, é dito que a este prédio correspondia apenas o artº 261º. Mas, posteriormente, em 1994 são-lhe desanexados dois prédios (descrições 00531 e 00532), que constituem agora os artigos 659º (anterior 257º) e 528º (anterior 258º). Estas desanexações foram possíveis porque foi apresentada uma escritura de reconhecimento de direitos na qual os donos inscritos Maria Hermínia REMR e marido, António CMR reconhecem que a titular inscrita de quem adquiriram o prédio, Maria Cesaltina RSMR, tinha alienado já as partes do prédio em questão correspondentes aos artigos 257º e 258º, aos seus actuais donos, referindo também que já tinha ela, igualmente, transmitido *"a terceiros*" (sem os identificar) a parte correspondente ao artº 259º, pelo que aquilo que, na verdade, restava aos sucessores de Maria Cesaltina, neste prédio, era o que correspondia ao artº 261º.

- Ainda assim, à data em que é extractado o prédio 2903 para a ficha 00816/070302 de …, não fora desanexado o que corresponderia ao mencionado artº 259º. Todavia, subsistindo sem alteração o teor do avº nº 4, de 21 de Janeiro de 1976, no qual, para além da restrição da composição do prédio se menciona somente o artº 261º, correspondente a essa composição, aquilo que se levou à ficha foi apenas essa composição e esse artigo pelo que, em rigor, ficou "de fora" o conteúdo do artº 259º. Isto é: se bem que nunca se verificou a desanexação desse prédio inscrito sob o artº 259º, o que é facto é que a descrição 00816, que o deveria ainda manter, está restrita, por força do mencionado averbamento de 1976, apenas ao artº 261º. Mas isto é, também, consequência da declaração feita pelos actuais donos inscritos, então registantes, Maria Hermínia e marido António R, que, nessa data, vieram informar o registo que tal prédio tinha apenas essa composição e esse artigo, como se vê na fotocópia do requerimento para registo, junto aos autos. Tal declaração, deve dizer-se, vem na esteira da escritura de partilha que instruiu o registo, na qual só se identifica a descrição 2903 com o artigo 261º e sua composição específica.

- É este prédio 00816, com a composição que consta do registo e que corresponde ao artº 261º, que foi registado, provisoriamente por dúvidas, a favor de Ana CMD c.c. Pedro MSR na separação, sobre ele recaindo, também, registo provisório por natureza e dúvidas de hipoteca, registos estes cuja recusa da conversão está na génese do presente recurso.

**7.** Da análise das vicissitudes por que passou a descrição predial em questão, ainda com referência à 2903 do Lº B-8, parece-nos assumir especial relevo a feitura do averbamento nº 4, datado de 1976, quando se operou a restrição do prédio apenas ao artigo 261º, tal como era exarado na escritura de partilha, uma vez que a conservatória deveria ter cuidado de saber qual o destino dos outros artigos, já que a declaração feita pelo registante (nem, aliás, qualquer certidão matricial, tanto quanto se pode deduzir de vários elementos autuados) não referia que tais artigos tinham sido eliminados ou anexados ao artigo

subsistente. É que, embora assista ao dono inscrito de um prédio o direito de lhe averbar a composição e elementos que lhe sejam próprios, deverá também o conservador exercer as prerrogativas de qualificação que lhe são facultadas pelo artº 68º do Códº Regº Predial para assegurar a verdadeira conformidade da descrição que analisa com a realidade, isto é, verificar a identidade do prédio. E foi isto que falhou nessa altura.

Prova desta omissão é-nos fornecida pela necessidade de desanexação de dois prédios que, realmente, ainda se encontravam inseridos nessa descrição, mas de forma oculta aos olhos de quem a observasse após a feitura desse averbamento nº 4. Estas duas desanexações foram efectuadas com base numa escritura de reconhecimento de direitos lavrada em 24.02.94 no Cartório Notarial de … mas se em relação aos dois prédios efectivamente desanexados (correspondentes aos artigos 257º e 258º) nela se documenta com correcção o facto de terem sido objecto de transmissão anterior à aquisição pelos donos agora inscritos outorgantes nessa escritura, já não releva de qualquer efeito a menção exarada que o prédio por estes adquirido por sucessão por morte era apenas o artº 261º, "*dado que o artº 259º havia também já sido transmitido a terceiros*", sem mais. Menção esta desprovida, portanto, de qualquer efeito jurídico e registral, dada a sua total ineficácia.

Todavia, continuamos a pensar que, à data das desanexações lavradas com suporte nesta escritura, deveria ter a Conservatória reavaliado a questão da identidade do prédio, à luz dos elementos que, inequivocamente, dispunha, de forma a que, pela via de rectificação, pudesse assegurar o reaparecimento desse artº 259º, indevidamente extirpado da descrição.

**8**. No entanto, só se pode entender o despacho de provisoriedade por dúvidas oposto pela senhora Conservadora recorrida à ap. 10/070302 se não existisse perfeita consciência da realidade acima descrita, o que não é o caso, pois que o despacho de sustentação da recusa demonstra exactamente o contrário. É que daquele primeiro despacho consta o seguinte: "*existe divergência na identificação do prédio objecto do registo entre o que consta do título e o que consta na descrição predial, uma vez que do artº 261º da freguesia de … já foram desanexados dois outros prédios, conforme consta nesta"*. Ora, na verdade, do artº 261º não foi desanexado qualquer prédio: as duas desanexações foram efectuadas da descrição 2903 do Livro B-8, mas de uma composição que deveria manter e tinha sido erradamente alterada. Tanto mais que tais prédios desanexados mantiveram os artigos que já lhes cabiam, e a composição do artº 261º não sofreu qualquer alteração. Por outro lado, a composição do prédio constante do título está decalcada da descrição predial 00816 (extracto da 2903), com excepção das áreas, nesta inexistentes, e não se pode compreender como poderia a escritura declarar (como sugere a senhora Conservadora) que o prédio vendido fazia parte da descrição, já que desta não consta qualquer elemento que isso indicie. Se assim o declarasse, então é que estaríamos perante uma divergência entre o título e as tábuas!

**9**. Parece-nos, portanto, fora de dúvida que a descrição 00816 referida se acha errada, por dela dever ainda constar aquilo que corresponde ao artº 259º e, nessa perspectiva, deverá a senhora Conservadora iniciar os procedimentos processuais previstos nos artºs 120º e seguintes do Códº do Registo Predial com vista à rectificação indispensável do erro cometido no avº 4 de 1976. Não se pode deixar de entender que a mencionada escritura de reconhecimento de direitos não pode suportar, pelo que acima se escreveu, uma desanexação do prédio correspondente ao artº 259º feita à maneira das que foram lavradas em 1994 referentes aos artºs 257º e 258º, pelo que é necessário que aquele volte a constar da descrição. Só assim é que o prédio agora vendido (artº 261º) se poderá visualizar como parte dessa descrição e, sendo assim considerado, vir desta a ser desanexado o que, no caso presente, não ofende as regras do loteamento urbano.

**10-** Cumpre, ainda, salientar que a descrição continua a omitir a área do prédio, apesar de ser esta um requisito obrigatório previsto no artº 82º nº

1 alª d) do Código do Registo Predial, pelo que se deve proceder a essa menção, uma vez que a escritura e a caderneta predial fornecem esses elementos ao registador para uma actualização oficiosa (artº 90º CRP).

Consequentemente, somos do parecer que o recurso merece provimento, extraindo-se as seguintes

Conclusões

**I - Nos termos do artº 68º do Código do Registo Predial, tem o Conservador o dever de verificar cuidadosamente a identidade do prédio, de onde decorre que não deve ser lavrado o averbamento à descrição que a restrinja a uma determinada composição e artigo matricial, fazendo dela desaparecer, sem qualquer justificação, a maior parte da composição anterior.**

**II - Logo que se tenha apercebido da existência de erro como o referido na conclusão anterior, deverá o Conservador promover, oficiosamente, a sua rectificação, nos termos do artº 121º nº 1 do mesmo Código.**

**III – Enquanto não tenha sido recomposta a descrição com os elementos dela erradamente eliminados não poderá ser considerado com ela desconforme o título que a reproduza tal como existe no momento em que é lavrado.**
**IV - É insuficiente para suportar um pedido de desanexação e inscrição a favor de prévio adquirente uma escritura de reconhecimento de direitos outorgada pelos actuais titulares inscritos do prédio na qual se refira, apenas, que estes sabem que o prédio a desanexar foi alienado a terceiros pelo titular anteriormente inscrito.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 17.12.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 18.12.2003.

**Proc. nº R.P. 73/2003 DSJ-CT – Renovação de registo de penhora.**

Registo a qualificar: Renovação da penhora inscrita em F-3 sobre o prédio descrito na ficha 02369/971014 (ou 02368 ?), da freguesia de …, requisitada pela Ap. 01, de 8 de Janeiro de 2003.

**Relatório:**

O prédio descrito na ficha nº 00082/250286, da freguesia de …, teve registo de aquisição a favor de João FFR, c.c. Maria Deolinda LR (Ap. 06/250182).

Sobre o indicado prédio foram inscritas três penhoras, a saber: F-1 (Ap. 03/100288), a favor de …, E.P; F-2 (Ap. 05/921103), a favor de …, S.A.; e F-3 (Ap. 09/930108), a favor da Fazenda Nacional.

Em 14 de Outubro de 1997 foram praticados os seguintes actos de registo: desanexação de uma parcela com 2.005,20m2 do prédio descrito sob o nº 82 – …, para formar o descrito sob o nº 02368 – …, e aquisição desta parcela a favor de António AFM e mulher Maria José S, por compra aos

citados João F e mulher, lançando-se na respectiva ficha tão somente as cotas de referência F-1 P e F-3 P; descrição de prédio na ficha 02369/971014, da freguesia de …, formado pela anexação do nº 00892/170389 [1] e do nº 02368/971014, onde foram reproduzidas a inscrição G-1 sobre o prédio descrito sob o nº 892 e a inscrição G-1 sobre o prédio descrito sob o nº 2368, lançando-se na respectiva ficha tão somente as cotas F-1 P e F-3 P.

Em 23 de Maio de 2001 foi inscrita no prédio da ficha nº 82 - … a aquisição a favor de Carlos MCL, solteiro, maior, "por adjudicação em processo de execução".

Pela Ap. 01, de 8 de Janeiro de 2003, foi pedida a renovação da penhora inscrita em F-3, sobre o prédio da ficha 2369 (ou 2368 ?) – … .

O registo foi recusado, com a alegação de que a penhora foi inscrita na ficha nº 82 – … e o pedido incidiu sobre o prédio da ficha nº 2369 – … .

Foi interposto recurso hierárquico, onde se alega que o pedido recaíu no prédio da ficha nº 2368 – …, que foi desanexado do prédio da ficha nº 82 – …, sobre o qual incide o registo da penhora que se pretende renovar.

Aqui se refere que "apenas se justifica a renovação do referido registo quanto ao prédio nº 2368, uma vez que a área remanescente que compunha o referido prédio nº 82, após desanexação, ter sido objecto de adjudicação em venda judicial".

Sustenta ainda o recorrente que "não se tornando possível ou justificada a sua renovação [do registo da penhora] com relação à totalidade do mesmo prédio [da ficha 82 – …], tal não obsta a aceitação e efectivação do pedido relativamente a partes desanexadas ou a desanexar do mesmo".

Esclarece ainda o recorrente que "o mesmo se dirá com relação ao prédio nº 2369, resultante da anexação do referido 2368 com o 892, porquanto sempre será possível para efeitos de renovação do registo da penhora a reconstituição do referido prédio nº 2368".

A Senhora Conservadora exarou despacho de sustentação da recusa, no qual reiterou a sua posição.

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

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

**Deliberação**

**I - São ineficazes em relação à execução os actos de disposição ou oneração dos bens penhorados (cfr. art. 819º do Cód. Civil, na redacção anterior ao D.L. nº 38/2003, de 8 de Março)[2].**

**II - Decorre da assinalada ineficácia relativa que a autonomização nas tábuas de parte especificada de prédio penhorado deve ficar dependente do resultado da execução, o que demanda uma descrição «precária» em termos idênticos aos previstos no nº 2 do art. 80º do C.R.P., com reprodução das inscrições em vigor no prédio-mãe, nos termos do nº 2 do art. 85º do C.R.P. [3].**

[1] - Dos autos não consta cópia desta ficha.

[2] - Cremos que a afirmação do texto não merece contestação. O art. 819º do C.C. estabelece um regime de ineficácia relativa, nos termos do qual são inoponíveis à execução os actos praticados pelo executado. Esta inoponibilidade tem tradução na ressalva do nº 2 do art. 34º do C.R.P. O que vale por dizer que aqueles factos, inscritos após o registo da penhora, estão sujeitos a um regime especial de caducidade, «caindo» automaticamente, sem necessidade de anotação às respectivas inscrições, com o registo da aquisição no processo executivo.

[3] - O regime de ineficácia relativa demanda que o prédio penhorado deva permanecer «íntegro», de modo a permitir a sua aquisição no processo executivo. Mas, por outro lado, tal regime não impõe que os factos do executado posteriores ao registo da penhora tenham que ser registados provisoriamente. Elucidativo se nos afigura o seguinte trecho do parecer emitido no Pº R.P. 143/2000, *in* BRN nº 3/2001, pág. 10, que passamos a reproduzir:

«Como é consabido, a prevalência da penhora, decorrente da prioridade do registo (art. 6º do C.R.P.), apenas implica que,

**III - Decorre ainda da ineficácia relativa que não deve ser aberta descrição de prédio formado pela anexação de prédio penhorado – ou de parte especificada de prédio penhorado – com outro prédio, limitando-se o pedido de averbamento de anexação à menção em cada uma das descrições do facto (anexação), devendo estas manter a sua individualidade até ao cancelamento ou caducidade do registo da penhora [4].**

**IV - Se, ao arrepio das conclusões anteriormente tiradas, tiver sido aberta descrição de prédio formado pela anexação de parcela desanexada de prédio penhorado com outro prédio, dever-se-ão reproduzir na respectiva ficha as inscrições de penhora em vigor, ficando a anexação dependente da sorte das execuções [5].**

**V - Comprovando-se, na situação prevista na conclusão anterior, que o prédio penhorado foi adquirido num dos processos executivos após a desconexão de parte especificada, e que esta parte não integrou o objecto da venda, o pedido de renovação de penhora inscrita deve ser**

---

numa perspectiva dinâmica desse direito, a aquisição dela decorrente (pela venda executiva dos bens penhorados, objecto daquele registo prioritário) não venha a estar impedida ou em situação mais onerosa de ingressar no registo predial pela circunstância de entretanto terem sido registados outros factos praticados pelo dono inscrito (e pelos eventuais subadquirentes). Para tanto bastará, em princípio, a consideração legal de que os registos nessas circunstâncias efectuados posteriormente à inscrição da penhora são ineficazes relativamente ao adquirente dos bens na venda executiva. E esta ineficácia relativa constitui a medida necessária e suficiente para que se acautelem, em sede tabular, os interesses da execução onde se processou a penhora anteriormente registada.

Tal traduz, aliás, um afloramento da ressalva que se contém no princípio do trato sucessivo no registo predial, tal como é consagrado no nº 2 do art. 34º do C.R.P., que, ao proibir o ingresso definitivo nesse registo de factos em cuja produção se não verifique a intervenção do proprietário inscrito, sempre salvaguarda a hipótese de o facto a inscrever ser consequência de outro anteriormente inscrito».

Como conciliar, na prática, o interesse na «integridade» do prédio penhorado com o interesse em registar definitivamente os factos posteriores ao registo da penhora que tenham por objecto parte especificada do prédio penhorado ?

A nosso ver, adoptando o *modus faciendi* descrito na conclusão. A parte especificada do prédio penhorado deve ser «provisoriamente» descrita, anotando-se ao prédio-mãe a abertura da descrição para efeitos do registo do facto, e reproduzindo-se as inscrições em vigor no prédio-mãe.

Se o prédio penhorado for adquirido na execução, a descrição da parte especificada deverá ser inutilizada, trancando-se as cotas de referência das inscrições lançadas na ficha.

Se o registo da penhora for cancelado ou caducar, a anotação será convertida em averbamento de desanexação, tronando-se neste momento absoluta a desconexão.

[4] - A matéria a que se refere esta conclusão já foi tratada com desenvoltura no parecer emitido no Pº R.P. 5/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 7/99, págs. 32 e segs., e no citado parecer emitido no Pº R.P. 143/2000, a propósito do registo de facto que incidia sobre prédio formado por prédio penhorado (ou arrestado) e outro prédio não sujeito aos mesmos encargos.

À hipótese dos autos, traduzindo-se embora no averbamento independente de anexação, deverá, a nosso ver, ser aplicada a doutrina daqueles pareceres. Como avisadamente se acentuou no parecer proferido no Pº R.P. 143/2000, existindo penhora sobre um dos prédios, «necessário se torna que então se não realizem actos de alteração à descrição do prédio sobre o qual a penhora está registada e que, sempre que os factos a registar impliquem alteração de tal descrição, essa alteração seja simplesmente anotada nos termos previstos no art. 90º, nº 2, do C.R.P., a aguardar o desenvolvimento e as consequências do registo da penhora».

De acordo com semelhante doutrina, é nossa convicção que o averbamento de anexação de prédio penhorado com outro prédio não deverá ser recusado, mas tão somente anotado o facto às descrições anexandas.

Se o prédio penhorado vier a ser adquirido na execução, a anotação será inutilizada.

Se o registo da penhora for cancelado ou caducar, então abrir-se-á a descrição do prédio que resulta da anexação, reproduzindo-se na respectiva ficha as inscrições em vigor.

[5] - Como decorre do anteriormente exposto, o *modus faciendi* adoptado na Conservatória recorrida não pode merecer a nossa concordância.

Desde logo, o prédio da ficha nº 2368 – ... não deveria ter sido desanexado da descrição nº 82 – ..., mas apenas anotada a abertura daquela descrição, onde deveriam ser reproduzidas as inscrições de penhora (não se percebe porque razão não foi lançada a cota da inscrição F-2).

Depois, também não deveria ter sido aberta a descrição do prédio resultante da anexação dos prédios das fichas nºs 2368 e 892 – ..., mas apenas anotado o facto (anexação).

O certo, porém, é que tais procedimentos foram adoptados, e actualmente existe a ficha nº 2369 – ..., resultante da anexação dos prédios das fichas nºs 892 e 2368, pelo que importa «remediar» a situação, ao menos reproduzindo nesta ficha as inscrições de penhora em vigor.

**traduzido na ficha do prédio resultante da anexação [6].**

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 17.12.2003.

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

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 18.12.2003.

**Declaração de voto**

Não subscrevo o teor da conclusão II da presente deliberação: - salvo melhor opinião, o n° 2 do artº 80° do Código do Registo Predial não pode ser considerado aplicável ao caso concreto. Sendo-o, cria-se, através das normas instrumentais do registo, uma entidade predial fictícia sobre a qual impende a fé pública, ficando por esclarecer a eficácia dos registos durante a pendência de execução.

A penhora de parte de prédio poderá ser inscrita sobre o prédio-mãe, com a referência da parte a que respeita, à semelhança do que sucede com o registo de acção cujo pedido incida sobre parcela a desanexar de prédio descrito (cfr. P° 102/96 - R.P.4).

A desanexação apenas ocorrerá na sequência de venda no processo de execução ou do cancelamento do registo de penhora.

*Maria Raquel Sobral Alexandre.*

---

[6] - A hipótese dos autos oferece-nos uma outra singularidade: foi entretanto – ou seja, depois da desanexação do prédio da ficha nº 2368 – ... – registada a aquisição na ficha do prédio penhorado (82 – ...), por adjudicação em processo de execução.

A dúvida que desde logo nos assalta reside na identificação do prédio objecto da venda executiva: terá sido vendido o prédio penhorado, ou antes este prédio mas já desprovido da parte anteriormente desanexada ?

A avaliar pela posição do recorrente, a parcela com 2.005,20m2, anteriormente desanexada, não foi incluída na venda. As tábuas não nos esclarecem sobre o ponto, porquanto, ao arrepio do que dispõe o nº 2 do art. 90º do C.R.P., não foi averbada aquando do registo de aquisição a actualização da descrição do prédio.

Partindo do pressuposto – que terá que ser comprovado – que na venda executiva o prédio dela objecto já não continha a parcela desanexada, teremos que admitir, em tese, que, por não ter sido satisfeito total ou parcialmente o crédito da Fazenda Nacional na execução – que execução: a que respeita à inscrição F-2 ? -, a penhora inscrita em F-3 subsista sobre a parte especificada que veio a ser descrita na ficha nº 2368 e que actualmente integra a descrição da ficha nº 2369.

Nesta linha de raciocínio, revela-se a nosso ver pertinente a renovação da inscrição F-3 P na ficha nº 2369 – ..., sendo certo que a renovação foi requisitada no último dia do prazo (cfr. art. 12º, nº 1, C.R.P.), pelo que o averbamento do facto (cfr. art. 101º, nº 2, d), C.R.P.) não pode esperar pela indagação prévia da identificação do objecto da venda executiva.