BOLETIM

DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Março 3/2004

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 347/2002 DSJ-CT **- Registo de aquisição – Justificação notarial – Concretização dos actos materiais reveladores dos elementos da posse.** **2**

Proc. nº R.P. 107/2003 DSJ-CT **- Tributação em Imposto de Selo – Actos praticados por entidades que não são notários.** **5**

Proc. nº R.P. 143/2003 DSJ-CT **- Registo de aquisição. Probabilidade de duplicação parcial de descrições.** **6**

Proc. nº R.P. 155/2003 DSJ-CT **- Registo de aquisição - Prédio transmitido entretanto anexado a outro – Divergência de áreas entre a matriz e a descrição – - Esclarecimento e suprimento das mesmas.** **8**

Proc. nº R.P. 180/2003 DSJ-CT **- Averbamento à descrição – alteração da situação matricial e da área.** **11**

Proc. nº R.P. 7/2003 DSJ-CT **- Harmonização entre a matriz e o título/Parcela de terreno para aumento de logradouro.** **14**

Proc. nº R.Co. 206/2002 DSJ-CT **- Registo de alteração de denominação de representação permanente de sociedade com sede no estrangeiro, objecto de "fusão por absorção".** **15**

Proc. nº C.P. 66/2003 DSJ-CT **- Processo de Rectificação/Prova pericial/Nomeação de perito – Pagamento.** **17**

Proc. n.º R. P. 347/2002 DSJ-CT – Registo de aquisição – Justificação notarial – Concretização dos actos materiais reveladores dos elementos da posse.

1. José M, identificado nos autos, intenta recurso hierárquico contra a … Conservatória do Registo Predial de …, impugnando o despacho de recusa oposto às Ap. 03 e 04/02092002, que incidiram sobre o prédio 00187 da freguesia de … .

2. A recusa oposta à Ap.03 foi-o apenas quanto a 7/264 do prédio, conforme o despacho do senhor Conservador recorrido, e nos termos do nº 1, alínea b) do artigo 69º do Código do Registo Predial, uma vez que, no título, os justificantes não invocaram "*extravio, destruição ou outro motivo atendível do documento aquisitivo a Artur RL e mulher Conceição NP, mas sim a partilha verbal dos mesmos (artº 90º nº 3 do Código do Notariado), pelo que o acto não se encontra titulado nos documentos apresentados"*. Registo pedido pela ap. 04 foi recusado porque na escritura respectiva não se indicaram "*actos materiais praticados pelos justificantes, reveladores dos elementos da posse, que especialmente fundamentassem a usucapião invocada"*, sendo de novo referido o disposto no artº 69º nº 1 alª b) do Código do Registo Predial.

3. Não aceitando a decisão, o recorrente alega, em resumo, o seguinte: quanto à recusa oposta à Ap. 03, o que o artº 90º do Código do Notariado impõe é a reconstituição das transmissões, identificando as suas causas e sujeitos passivos, bem como, naquelas não tituladas, a invocação das razões impeditivas da obtenção do título. Não é necessário, "*como parece depreender-se do despacho*", que tenha existido título que, posteriormente, tenha perecido em incêndio ou inundação do seu arquivo público. Basta que o notário aceite a justificação da impossibilidade de lhe ser apresentado. E é exactamente isso que consta da respectiva escritura. A invocação da aquisição por usucapião baseada em partilha não titulada é um modo legítimo de adquirir, o que foi também aceite em Parecer do Conselho Técnico da DGRN (Pº 41/99). Por outro lado, não invoca o recorrente a posse da totalidade da herança, mas de quota parte de prédio devidamente determinado.

Quanto à recusa oposta à ap. 04, cujo despacho, em seu entender, carece de fundamentação, não tem o recorrente dúvidas que os actos materiais praticados reveladores da posse constam, expressamente, do título.

4. O senhor Conservador sustentou os despachos impugnados e, invocando a autoridade de Isabel Pereira Mendes (Códº Regº Predial Anotado) e Torres Garrido (este citado por Albino de Matos no seu "Dicionário do Notariado") vem dizer que, em sua opinião e na destes autores, não pode, actualmente, basear-se uma justificação notarial num contrato verbal, uma vez que o que a justificação supre é a falta do correspondente título formal. E prossegue, citando Catarino Nunes, que o justificante não pode invocar um título que não possa operar a transferência do direito, como o é, em seu julgamento, a partilha verbal, uma vez que a justificação se destina a suprir a falta de um documento, e não a nulidade de um título. Por estas razões se opôs a recusa à Ap.03. No que respeita à Ap.04, entende o senhor Conservador que o respectivo despacho está legalmente sustentado, e corresponde à doutrina defendida pelo Conselho Técnico da DGRN expressa nos Pºs 83/98 e 131/01, não lhe parecendo que os justificantes tenham o "animus" da posse ao declararem que usufruem o prédio com os demais comproprietários durante as férias, nem sendo, por isso, a sua posse contínua.

Termina comparando as exigências de prova dos processos de justificação registral, que entende ser um "*apertado controle jurisdicional"* com as deficiências das declarações dos justificantes na respectiva escritura.

5. O processo foi tempestivamente interposto, é o próprio, e as partes são legítimas. Inexistem, também, questões prejudiciais, pelo que se emitirá parecer.

6. As questões suscitadas pela Conservatória recorrida são, fundamentalmente, três: a primeira é

a de se saber que causas de impossibilidade de apresentar os títulos necessários ao preenchimento do trato sucessivo poderão ser invocadas perante o notário, em sede de escritura de justificação. Depois, a concretização dos actos materiais praticados pelo justificante que revelem os elementos da posse contínua em seu nome. Finalmente, subsiste a questão de saber se, através de escritura de justificação, se poderá suprir a forma legalmente exigida para certos actos que se declare não terem sido titulados com observância dessa exigência formal.

7. Vejamos:

No que respeita à primeira questão enunciada, recolhemos a matriz que a enforma e delimita do artº 90º do Código do Notariado. Aí se determina que a justificação para reatamento do trato sucessivo tem por objecto a dedução deste trato a partir do titular da última inscrição "*por meio de declarações prestadas pelo justificante"* (nº 1), reconstituindo-se "*as sucessivas transmissões com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos"* (nº 2), sendo que, em relação "*às transmissões a respeito das quais o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, devem indicar-se as razões de que resulta essa impossibilidade"* (nº 3).

Parece-nos que a leitura que o senhor Conservador recorrido faz deste preceito, especialmente do nº 3, vai no sentido de que indispensável será que tenha existido título para a transmissão invocada, mas que o interessado não o consiga obter agora, quer por se ter extraviado ou destruído, quer por não saber onde foi lavrado, interpretação esta decorrente do despacho de recusa. E tal interpretação correcta se afiguraria se o caso fosse o de reatamento ou preenchimento do trato sucessivo em falta, contexto em que relevam as opiniões expendidas pelos autores que cita em auxílio da sua posição.

Todavia, se bem se verificar, a escritura lavrada em 7 de Dezembro de 2001, posta em crise pelo senhor Conservador recorrido quanto a esta matéria, não titula, realmente o preenchimento ou reatamento do trato sucessivo, mas o estabelecimento de novo trato sucessivo, com alegação da usucapião.

E, para este efeito, é perfeitamente possível admitir que seja invocada, como início da posse que se pretende ver reconhecida, uma transmissão não titulada, como a venda ou mesmo a partilha verbais.

É esta a opinião manifestada por **Borges de Araújo** (Prática Notarial, Braga, 1991) que, a pág. 483 e seguintes comenta, a respeito desta questão o que não resistimos a transcrever parcialmente: "*Tem-se levantado a dúvida sobre se os factos jurídicos donde emerge o direito invocado só terão relevância para a justificação se tiverem sido devidamente titulados, se tiver existido a correspondente escritura ou título formal que desapareceu ou não há possibilidade de obter, ou se, pelo contrário, não tem interesse o facto de o respectivo título formal ter sido ou não lavrado. A questão traduz-se, praticamente, em saber se é admissível para a justificação notarial, como causa de aquisição, um acto ou contrato meramente verbal. Considerando que a justificação se destina a suprir um documento inexistente para o interessado, o título de que ele não dispõe para registar o seu direito, parece que não poderá interessar que o título faltoso não exista porque desapareceu ou porque não chegou sequer a ser lavrado.*" E, mais adiante: "*Se analisarmos os antecedentes das escrituras de justificação, igualmente é de concluir que elas foram criadas para abranger ambas as hipóteses, e, sobretudo e principalmente, para remediar os casos em que a inexistência do título provem da circunstância de não ter sido lavrado, muito mais frequente."*

Também **Neto Ferreirinha** ("A justificação notarial para fins de registo predial", trabalho apresentado no Congresso de Direitos Reais, Coimbra, 2003, e publicado no BRN de Janeiro 2004, em separata), segue esta posição, como se evidencia, com clareza, da minuta de escritura para estabelecimento de novo trato sucessivo que integra o referido trabalho.

É esta a posição que também defendemos.

8. Encaremos agora a questão da determinação dos elementos da posse através da referência aos actos materiais que a revelem, nomeadamente a continuidade da posse, que é o que se contesta no despacho de recusa oposta à ap. 04/02092002.

A noção de posse contínua deve ser encontrada tendo em atenção a natureza da coisa possuída e a sua efectiva utilidade. Não deixa de ser contínua a posse exercida durante vários anos sobre um terreno de cultivo apto a produzir determinado tipo de culturas que têm o seu tempo de sementeira, germinação e colheita durante quatro ou cinco meses de cada ano, sem necessidade de, durante os restantes meses, o possuidor se ver obrigado, para manter a posse, a tratar diariamente a mesma terra, ainda que sem qualquer produtividade ou utilidade para si. No caso figurado, o que releva para que se possa falar de continuidade da posse, é que o possuidor tenha, durante um período de tempo alargado, praticado os actos materiais reveladores dessa posse conforme a utilidade da coisa e o que dela pretendia extrair e utilizar como o faria o seu proprietário. Não deixa de ser prática reiterada de actos materiais, no sentido do disposto no artº 1263º do Código Civil, uma vez que não se limitou a exercer essa actividade uma ou duas vezes, esporadicamente. Pelo contrário, essa actuação ter-se-á produzido durante dez ou vinte anos, ou mais, pelo que se pode considerar contínua. (Cfr**. Pires de Lima** e **Antunes Varela**, "Código Civil Anotado", vol. III, pp. 26).

"*Repetição não significa actuação ininterrupta*", escreve **Orlando de Carvalho,** citado por Durval Ferreira ("Posse e Usucapião", 2ªEd., pp.156). E **Manuel Rodrigues** salienta também que "*o proprietário não é obrigado a usar, fruir e transformar contínua e simultaneamente*", concluindo que ao possuidor não será exigível que o faça de maneira diferente ("A Posse", Coimbra 1981, pp 186).

Afigura-se-nos, portanto, e no caso dos autos, que, se a utilidade do prédio em questão era, para os justificantes, servir de habitação de férias, ainda que em conjunto com outros possuidores, e sendo expressamente declarado esse uso reiterado, na escritura de justificação, afirmação corroborada e confirmada pelos três declarantes cuja intervenção está prevista no artº 96º do Código do Notariado, se encontram preenchidos os requisitos de continuidade da posse invocada e concretizados os actos materiais que a revelam.

Pelo exposto, somos do parecer de que deve ser dado provimento ao recurso, firmando-se as seguintes

Conclusões

I – Em sede de escritura de justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo, o justificante poderá esclarecer que não lhe é possível obter os títulos porque eles não foram formalmente lavrados, mas que se verificou a "traditio" do prédio, por acordo verbal; caberá ao notário, nos termos do artº 95º do Código do Notariado, aferir da verosimilhança de tais declarações, aceitando-as ou não.

II – A concretização dos actos materiais reveladores dos elementos da posse deve ser apreciada tendo em consideração a utilidade que, em cada caso, da coisa possuída advém para o possuidor, não sendo exigível, para definição do conceito de continuidade da posse, que o possuidor a exerça ininterruptamente, mas que pratique, ao longo dos anos, com a regularidade adequada, os actos materiais ajustados à natureza da coisa e ao direito que se pretende manifestar.

III – Decorrentemente, a escritura de justificação deve traduzir a manifestação desses actos materiais de forma clara e precisa, tendo em atenção os referidos condicionalismos.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, relator, *Maria Raquel Sobral Alexandre, João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, César Gomes, Vitorino Martins de Oliveira, José Joaquim Carvalho Botelho, Olga Maria Barreto Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº R.P. 107/2003 DSJ-CT – Tributação em Imposto de Selo – Actos praticados por entidades que não são notários.

1. Fernando M, Advogado, em representação de Brian F e mulher Linda AF, vem interpor recurso hierárquico contra a Conservatória do Registo Predial de …, a qual qualificou a apres. 10/280203 como provisória por dúvidas, por não ter sido liquidado imposto de selo (artºs 13º alª a) e p), artº 14º alª h) e artº 17º, e ainda o ponto 15.7, tudo do Código.

2. O pedido reportava-se às descrições 06326 e 06349, ambas da freguesia de … .

3. O entendimento da Conservatória apoiava-se no disposto na Circular nº 25/2002 de 29 de Novembro da Direcção Geral dos Impostos. Opinião diferente tem o recorrente, discordando da qualificação feita pela senhora Conservadora quanto ao conteúdo e aplicação da dita Circular, nomeadamente por pensar que, ao abrigo da interpretação desta feita por Despacho do Senhor Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, sob o nº 296/2003-XV de 10 de Março, os Advogados estão sujeitos apenas a IVA e não a imposto do selo, mesmo nas actividades que praticam nos termos do disposto no Dec.-Lei 28/2000 de 13 de Março, como é o caso dos autos. Conclui dizendo que o problema só se levanta porque as Conservatórias "*fazem tábua raza*" do disposto no Dec.-Lei 29/2000 de 13 de Março, "*inviabilizando que a fotocópia simples seja elemento idóneo para a instrução dos registos*", o que constituirá mais uma barreira burocrática.

4. A senhora Conservadora sustenta o despacho de qualificação, reafirmando a obediência devida ao teor do citado Despacho nº 296/2003-XV, que confirma inteiramente a Circular nº 25/2002, até porque, segundo o disposto no artº 72º do Código do Registo Predial, o Conservador tem a obrigação de verificar se o dever fiscal se acha cumprido.

5. As partes são legítimas e o processo é tempestivo e o próprio, e não se vislumbram questões que prejudiquem a sua apreciação.

6. Questão idêntica foi já submetida a parecer deste Conselho Técnico (Pº RP 66/2003-DSJ.CT), e nele foi firmada a orientação constante das conclusões então extraídas, nomeadamente no sentido de que compete ao Conservador verificar o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes do facto a registar (artº 72º C.Regº Pred.) devendo, em caso de falta desse cumprimento, qualificar o pedido de registo como provisório por dúvidas (artº 70º CRP) ou mesmo recusá-lo se não puder o registo ser provisório, nos termos do nº 2 do artº 69º do mesmo normativo.

7. Assume especial relevo o teor da Conclusão II desse Parecer, na qual se escreveu que, ao Conservador "*não lhe é lícito questionar a bondade da lei fiscal, ou de sua interpretação feita pela Direcção Geral dos Impostos, que determine a incidência do imposto sobre determinados factos, por ser matéria que escapa à esfera de competência onde se localiza a função qualificadora prevista no artº 68º do Código do Registo Predial"*

8. Contudo, alguns dias depois da homologação desse Parecer, foi conhecido o teor da Circular nº 14/2003 de 22 de Outubro da Direcção Geral dos Impostos, cuja interpretação substituía, e em sentido contrário, a da Circular nº 25/2002 de 29 de Novembro que tinha informado o Parecer então firmado, como, aliás, foi devidamente publicitado no BRN 11/2003 de Dezembro 2003 a pp. 2 do II Caderno.

Embora não merecendo censura a qualificação feita pela senhora Conservadora do pedido de registo em apreciação nestes autos, porque anterior ao conhecimento público da citada Circular nº 14/2003, parece não ser curial, tendo em atenção o entendimento agora fixado pela Administração Fiscal, que se mantenha a orientação firmada pelo Parecer extraído no citado Pº RP 66/2003 DSJ.CT, dada a evidente inutilidade dessa manutenção, antes devendo ser adoptada nova solução, coincidente com a interpretação que da matéria passou a fazer a Direcção Geral dos Impostos.

Apenas por essa razão deverá ser dado provimento ao recurso, expressando-se a posição do Conselho na seguinte

Deliberação

I - Conforme o entendimento da Direcção Geral dos Impostos fixado na Circular nº 14/2003, não está sujeito a imposto de selo a conferência de fotocópias efectuada por Advogados ou Solicitadores ao abrigo do Dec.-Lei 28/2000 de 13 de Março.

II - Decorrentemente dessa orientação, não devem ser qualificados como provisórios por dúvidas (ou recusados, se não puderem ser provisórios) os pedidos de registo instruídos com fotocópias certificadas por Advogado ou Solicitador, ou com reconhecimentos de assinaturas lavrados pelas mesmas entidades, ainda que se declare que essa actividade foi exercida gratuitamente.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº R. P. 143/2003 DSJ-CT – Registo de aquisição. Probabilidade de duplicação parcial de descrições.

Registo a qualificar: Aquisição a favor de Florinda JF de dois prédios, identificados como não descritos, requisitada na … Conservatória do Registo Predial de …, em 13 de Maio de 2003, pela Ap. 1. O pedido foi instruído com uma certidão judicial do inventário instaurado por óbito de José JA, que havia sido casado em segundas núpcias com a interessada no registo, uma certidão matricial que integra o duplicado da participação para inscrição na matriz da parte rústica do prédio misto, uma caderneta urbana, e as declarações complementares.[1]

Destas declarações, insertas no verso da requisição, resulta que os prédios objecto do registo se situam ambos na freguesia de …, sendo um deles misto, localizado na …, constituído por casa de r/c e andar, para duas habitações e arrumos, com 110m2, dependência com 13m2 e logradouro com 1081m2 e ainda por … ou …, com 165m2, inscrito na matriz urbana sob o artigo 187

[1] Na requisição de registo vêm ainda enumerados, como documentos instrutórios, outra certidão matricial datada de 17/04/03 e um duplicado do pedido de rectificação matricial entregue nas Finanças em 29/04/03, que, todavia, não se encontram junto aos autos.

e omisso quanto à rústica, sendo que, na anterior matriz, tinha o artigo 416. É justamente, em relação a este prédio, ao qual veio a corresponder a descrição predial n.º 00512, daquela freguesia, que o registo requerido é lavrado provisoriamente por dúvidas. Radicam estas na circunstância do mencionado artigo rústico já constar do prédio n.º 00108, que tem a mesma denominação (…) do prédio indicado como omisso, tudo sugerindo tratar-se do mesmo. Invoca-se, como enquadramento legal do despacho, os artigos 68.º e 70.º do Código do Registo Predial.

Deste despacho foi interposto, em tempo, recurso hierárquico no qual se reitera que o prédio a registar tem a composição indicada no requerimento de registo e respectivas declarações complementares, e encontra-se omisso na Conservatória, nada tendo a ver com o aí descrito sob o n.º 00108, da referida freguesia de … . Alega-se, em defesa da opinião assim manifestada, que o prédio em causa foi objecto de escritura de compra e venda – de que é junta cópia – celebrada, em 08/08/1969, no … Cartório Notarial de … , donde resulta, para além da menção de que não está descrito, que o mesmo foi vendido por Justino FVAG [2], pelo que *"...não se trata com certeza, por isso, do mesmo prédio."* .

A recorrida mantém o seu despacho de provisoriedade por dúvidas, afirmando que tal qualificação se baseou na possibilidade da parte rústica do prédio se encontrar já descrita sob o indicado n.º 00108 e não omissa, como havia sido declarado, e na impossibilidade de descrever dois prédios com o mesmo artigo da matriz e ainda atribuir a sua titularidade a pessoas distintas. Entende que é claramente insuficiente para remover as dúvidas e, muito menos, para reconsiderar a qualificação feita, o argumento invocado pelo impugnante, traduzido na expressão de que o prédio cujo registo pediu nada tem a ver com o que está descrito na Conservatória sob o n.º 00108/…. Acresce que a escritura de compra e venda que foi junta, datada de 1969, comprovando que o prédio, então não descrito, foi adquirido pelo autor da sucessão ao actual e anteriores titulares daquela descrição (aberta em 1976), longe de afastar, justifica a dúvida sobre se se trata ou não do mesmo prédio.

A posição do Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

I – A descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios, a qual se processa, em sede de registo predial, pela menção, no seu extracto, de diversos elementos, entre os quais, a natureza rústica, urbana ou mista do prédio, e a sua denominação, situação, composição, área, valor e situação matricial, expressa esta pelo artigo da matriz ou pela indicação da respectiva omissão, consoante decorre dos artigos 79.º, n.º 1, e 82.º, n.º 1, do Código do Registo Predial.

II – Assume particular relevância na identificação dos prédios o número do artigo matricial que lhes corresponde, de tal modo que o art.º 28.º do mesmo Código propugna a harmonização entre a descrição predial e a matriz, e o n.º 2 do art.º 29.º prevê o suprimento, por declaração complementar dos interessados, da correspondência matricial cuja prova não resulte dos documentos apresentados.[3]

[2] Titular inscrito do prédio n.º 00108. Esta informação consignada no ponto 3 das alegações de recurso carece de ser rectificada, já que, de acordo com aquele documento, e não obstante – conforme sustenta a recorrida e, repetidamente, tem sido defendido por este Conselho – o mesmo não poder, pela sua apresentação tardia, ser considerado para o efeito de modificar a qualificação efectuada, vendedores são, não apenas o referido, mas também os titulares imediatamente anteriores, identificados na insc. G-1.

[3] Foi o que se verificou, no caso concreto, em que a declaração complementar prestada relativamente ao número do artigo correspondente àquele prédio na matriz antiga, conduziu, através das buscas assim propiciadas, a uma descrição que reveste forte probabilidade de ser duplicação parcial do prédio ora trazido a registo.

III – Suscitada, por esta via, a probabilidade da existência de uma duplicação parcial de descrições[4], ainda não comprovada, deverá o registo gerador dessa situação ser lavrado como provisório por dúvidas, a remover, eventualmente em sede de conversão por declaração do requisitante, sem prejuízo da responsabilidade em que o mesmo incorrerá caso aquela declaração seja falsa ou ineficaz, conforme o disposto no nº 2 do artº 153º do Código do Registo Predial.

IV – A remoção das dúvidas nos termos previstos no número anterior não constitui obstáculo a que o conservador, norteado pela intenção de prevenir eventuais danos para a segurança do comércio jurídico imobiliário, publicite a possibilidade da ocorrência de tal duplicação, mediante a anotação dessa circunstância[5] a cada uma das descrições envolvidas.

Considerando o exposto, entende-se que **o recurso não merece provimento.**

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, relatora.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

[4] Tal como a Sr.ª Conservadora recorrida, entendemos que existe, no caso em apreço, não apenas pela identidade do artigo matricial, mas também pela coincidência de outros elementos integrantes da composição do prédio, designadamente, a sua denominação e localização, uma acentuada possibilidade de se tratar do mesmo prédio. Ignorá-la, seria criar as condições para a provável violação do princípio do trato sucessivo, na forma da continuidade das inscrições, conducente à efectivação de registos nulos, nos termos do disposto no art.º 16.º, alínea e), do Código do Registo Predial.

[5] *Vide* parecer emitido no **Pº C.P.56/2002 DSJ-CT**, *in* **BRN, II, nº 10/02**, pág.2.

Proc. nº R.P. 155/2003 DSJ-CT – Registo de aquisição – Prédio transmitido entretanto anexado a outro – Divergência de áreas entre a matriz e a descrição – Esclarecimento e suprimento das mesmas.

Registos a qualificar: Aquisição a favor do recorrente e de João JR de um prédio a desanexar do descrito sob o n.º 907, da freguesia de …; aquisição de ½ do mesmo prédio, em comum e sem determinação de parte ou direito, a favor de: Maria de Lurdes DA, João MAR e Maria Cristina AR, por dissolução da comunhão conjugal e sucessão de João JR; e aquisição a favor do recorrente da parte restante do referido prédio n.º 907, registos requisitados em 9/4/2003, pelas Aps. 20/21/22.

Conforme a declaração complementar inserta no verso da requisição, o prédio objecto do primeiro daqueles registos é uma terra de cultura arvense, granítica, uma construção rural, oliveira e mato, com a área de 12,9250 ha, inscrito na matriz sob o artigo 29, da secção T, e aquele a que respeita a Ap. 22 é uma terra de cultura arvense granítica, eucaliptal, sobreiros, mato, oliveiras, figueiras, terra de cultura arvense de regadio, horta, duas construções rurais com logradouro, com a área de 35, 6000 ha, inscrito na matriz sob o artigo 28 da secção T.

Na sequência destes pedidos, foi aberta a descrição n.º 7425, que inclui os arts. 1516 e 1517 (antigos), anotando-se a desanexação na ficha do prédio n.º 907, e lavrando-se os registos, os relativos às Aps. 20 e 21, naquela primeira ficha, como provisórios por dúvidas e por natureza (art.º 92.º, n.º 2, alínea b), C.R.P.), respectivamente, e o respeitante à Ap. 22, na última ficha, provisoriamente por dúvidas.

No caso da Ap. 20, dúvidas assentes na incerteza quanto ao prédio objecto da venda, já que, resultando da escritura que ele está inscrito na

matriz sob os art.s 1516 e 1517 e faz parte do descrito sob o n.º 7929, fls.62 do livro B-23, tendo o mesmo entretanto – em virtude de averbamento datado de 5/03/87, Ap. 13, posterior àquela escritura de compra e venda outorgada em 3/07/80 – sido anexado ao descrito sob o n.º 6331, fls. 57v, do livro B-19, dando origem à descrição n.º 907 citada, ... *não resulta claro que o prédio objecto da venda tenha sido todo o descrito sob o n.º 7929 ou apenas parte dele dado que a este correspondem os arts. 1516 e 1517, ou seja, os mesmos que correspondem ao descrito sob o n.º 907."*. Louva-se este despacho nos arts. 28.º e segs., 68.º e 70.º do Código do Registo Predial.

No que respeita ao apresentado sob a Ap.22, as dúvidas residem na divergência entre a área constante do título e a da matriz, "... *sendo que a rectificação do título só pode ser efectuada em declaração complementar de todos os intervenientes no acto (no caso, vendedor e comprador) ou dos seus herdeiros devidamente habilitados – art.º 28.º, n.º 1, art.º 30.º e art.º 46.º, n.º 2, C. R. P. ."*.

Destes despachos de provisoriedade por dúvidas foi tempestivamente interposto recurso hierárquico, no qual se alega, relativamente ao primeiro, que o prédio vendido é o n.º 7929, na sua totalidade, com a configuração que tinha a essa data (1980), tendo os art.s 1516 e 1517, que lhe correspondiam, sido transaccionados por inteiro. A introdução, em 1982, do cadastro geométrico determinou o englobamento no art.º 10 T do prédio correspondente àqueles artigos e do prédio descrito sob o n.º 6331, sem artigo matricial, o que originou o pedido de anexação das duas descrições prediais e a consequente abertura da descrição n.º 907, a que respeitam os registos. Na escritura de 3/07/80, que titulou o registo, foi vendido todo o prédio n.º 7929 que, por força da anexação efectuada, é parte do actual n.º 907, cujo resto foi posteriormente vendido, por escritura de 22/05/87, na qual se referem expressamente as parcelas do art.º 10.º T, que lhe correspondiam e que constavam do processo de cadastro geométrico 100/83.

Quanto às dúvidas invocadas no despacho que recaiu sobre o registo da Ap. 22, defende-se que a área dos dois prédios perfaz a constante da descrição e que a divergência entre o título e a matriz decorre de uma melhor medição efectuada no processo de discriminação matricial, subscrito por ambos os requerentes, com base nas mesmas escrituras. Tal diferença é mínima, em relação à área do prédio, não atinge 5%, e é compensada na outra parcela (objecto do primeiro registo, Ap. 20), de que o recorrente é comproprietário, sendo que este assinou a declaração complementar para o registo, donde resulta a explicação para o ocorrido.

Sustentando os despachos de provisoriedade, defende-se, no que concerne ao registo relativo à Ap. 20 - face à anexação, posterior à venda, do prédio n.º 7929 – que o averbamento efectuado à escritura datada de 1980 no sentido de rectificar a composição do prédio dela objecto, referindo que o mesmo corresponde àquela descrição, da qual é parte, gera incerteza quanto à identidade do prédio sujeito a registo, pois que a venda de um prédio descrito sob um determinado número não é o mesmo que a venda de um prédio que faz parte do descrito sob esse número. E, na hipótese de se ter verificado um lapso de escrita, importará que se proceda à sua correcção no lugar certo, mediante a intervenção de todos os outorgantes na escritura ou dos seus herdeiros devidamente habilitados.[1] Também se ao art.º 10.º T corresponderam mais artigos matriciais, além dos 1516 e 1517, por lapso não declarados, só através da rectificação do registo, demandando a intervenção de todos os interessados ou dos seus herdeiros devidamente habilitados, esse erro poderá ser corrigido.

Quanto às dúvidas suscitadas a propósito do registo da Ap. 22, constata-se a diferença de áreas entre as parcelas discriminadas no 1.º processo n.º 100/83, com base no qual foi celebrada a escritura de compra e venda de 1987, que serve de título àquele registo, e as resultantes do processo de discriminação cadastral interposto em 1994 pelo recorrente e por João JR, de que resultaram os

[1] Na declaração complementar, que integra a requisição de registo, subscrita pelo recorrente e pelos herdeiros de João JR, consigna-se que *"... como se retira da escritura e em conformidade com o conhecimento de sisa, o objecto da venda é o prédio inscrito na matriz sob os artigos 1516 e 1517 e, assim sendo, corresponde à totalidade do prédio à data descrito sob o n.º 7929 a folhas 52 do Lv.º B-23."*. Refira-se que aquele conhecimento de sisa junto ao processo de registo, com data de 20/06/80, reporta-se ao prédio inscrito na matriz sob aqueles artigos, por seu turno averbados à mencionada descrição em 27/06/80.

artigos matriciais 28-T e 29-T. Enquanto naquela escritura o prédio submetido a registo tem a superfície de 363937m2, de acordo com o teor do art.º 28-T que, conforme a declaração complementar, lhe corresponde, a área é de 356000m2. No entender do recorrente esta é correcta, resultando a divergência de erro de medição, pelo que *a do título agora se rectifica,* consoante resulta daquela declaração.

Sustenta-se a provisoriedade por dúvidas, não obstante o reconhecimento de que a diferença não atinge os 10% referidos no art.º 28.º, n.º 3, C.R.P., porque o recorrente pretende fixar a área que considera correcta, "rectificando", por declaração complementar, o título que legitima o seu direito, o que, perante a falta de intervenção de todos os participantes no acto, não obedece ao estabelecido no art.º 46.º, n.º 2, do Cód. citado. Sem esquecer que a intervenção do vendedor só ocorreu naquele 1.º processo de discriminação, com data de 1983, não se verificando no processo n.º 4/94, donde resultou a eliminação do art.º 10.º T e a criação dos mencionados art.º s 28.º e 29.º T, com as áreas que o recorrente alega serem as verdadeiras.

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

I – As omissões ou inexactidões respeitantes à indicação dos números das descrições prediais, verificadas nas escrituras e devidas a erro comprovado documentalmente, podem ser supridas ou rectificadas, a todo o tempo, por meio de averbamento, conforme resulta do disposto no art.º 132.º, n.º s 1 e 2, alínea b) do Código do Notariado.[2]

II – Sem embargo, os erros sobre elementos de identificação do prédio de que os títulos enfermem podem, nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 46.º do Código do Registo Predial, ser rectificados por declaração de todos os intervenientes no acto ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados.[3]

III – Se a identificação dos prédios rústicos nos títulos, nas zonas onde vigore o cadastro geométrico, for feita, como a lei exige, de acordo com a inscrição matricial ou com o pedido da sua rectificação ou alteração, advindo a contradição entre os elementos de identificação constantes da matriz e os incluídos no título de circunstâncias posteriores à sua celebração, o registo não será prejudicado, desde que os interessados esclareçam que essa divergência resultou de alteração superveniente e esta não ponha em causa a identidade do prédio.

IV – Para os efeitos previstos na parte final da anterior conclusão, são havidos por "interessados" o titular ou titulares do direito ou direitos a inscrever sobre o prédio, considerando que se não verifica, no caso, o pressuposto da aplicação do disposto no n.º 2 do citado art.º 46.º, já que o título não enferma de erro relativo à inscrição matricial do prédio a que respeita[4], além de que é dispensada a

---

[2] Assim foi rectificada a escritura de compra e venda de 3/07/80, fls.52v do livro n.º 273-B, do … Cartório Notarial de …, que instruiu o acto de registo requerido pela Ap. 20, rectificação que, tendo embora alterado para o correcto o número da descrição predial, ao consignar que o prédio a que a escritura respeitava fazia parte daquela descrição, veio a ser causa de nova inexactidão, aliás desde logo patente, face à certidão predial apresentada para efeito daquele averbamento e com a sua data-9/05/83. Desta resultava que o prédio n.º 7929 estava inscrito na matriz sob os arts. 1516 e 1517, justamente aqueles que, de acordo com o corpo da escritura e o respectivo conhecimento de sisa, seriam objecto da venda titulada.

[3] Daqui decorre a necessidade de intervenção do vendedor na declaração complementar produzida com vista a sanar a nova inexactidão relativa à identificação do prédio, provocada pelo averbamento efectuado, nos termos do qual aquele não é a descrição n.º..., mas parte dessa descrição.

[4] Conquanto não se mostre equacionado nos presentes autos, padece, todavia, o título em causa de erro decorrente da circunstância do 1º outorgante declarar que vende "(…) a destacar do seu prédio rústico (…), descrito (…) sob o número 00907 (…) um prédio rústico (…)" quando, de facto, e por virtude da alienação anteriormente efectuada – e a ser exacto que aquela descrição abrange apenas os dois prédios em apreço – só podia transmitir a parte sobrante, que era a que, na realidade e ao tempo, lhe pertencia.

harmonização quanto à área se a diferença entre a descrição e a inscrição matricial não exceder, em ralação à área maior, 10% nos prédios rústicos (artº 28º, nº 3, do Código do Registo Predial).

Face a esta deliberação, entendemos que o recurso **não merece provimento.**

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, relatora.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº R.P. 180/2003 DSJ-CT – Averbamento à descrição – alteração da situação matricial e da área.

Registos a qualificar: "Alteração da situação matricial e da área (eliminação do artigo rústico nº 1 – Secção 23-33-34 parte)" do prédio da ficha nº 02085 – …, e "Alteração da situação matricial e da área (totalidade do artigo rústico nº 1)" do prédio da ficha nº 03354 – …, requisitados pelas apresentações nºs 54 e 55, de 10 de Janeiro de 2003.

A parte rústica do prédio da ficha nº 2085 – ... tem a área de 89 774,12m2 e está inscrita na matriz sob os artigos 1, Secção 23-33-34 (parte) e 1891, Secção 43-44-53-54-55-63-64-65-73-74 (parte), e tem registo de aquisição a favor de …, S.A., …, S.A., …, S.G.P.S., S.A. e …, S.A.

A descrição nº 3354 – ... foi aberta para descrever um terreno com a área de 57 240m2, inscrito na matriz sob o artigo 1, Secção 13-23-34 (deveria ser Secção 23-33-34), parte, com aquisição sucessivamente inscrita a favor de …., SARL (actualmente …, S.G.P.S., S.A.), e a favor de …, S.A., tendo esta última aquisição como causa a realização de entrada em espécie no capital social.

O título base dos registos peticionados é uma declaração complementar de …, S.A., …, S.A., …, S.A., …, S.G.P.S., S.A. e …, S.A., prestada nos termos do nº 2 do art. 46º do C.R.P., onde se alega que:

a) As quatro primeiras sociedades são as únicas e legítimas sucessoras de …, S.A.R.L., de acordo com a escritura de Cisão-Dissolução de 19 de Novembro de 1976;

b) Nessa escritura foi atribuído a …, S.G.P.S., S.A. um prédio rústico constituído por "(...) parte rústica da verba um inscrita na matriz cadastral sob o artigo 1, Secção 23-33-34 (...)";

c) A área do referido prédio era, e é hoje, de 89 620m2;

d) Como consequência da então falta de actualização do cadastro, aquele prédio veio a ser descrito (hoje na ficha nº 3354 – ...) indevidamente com a área de 57 240m2;

e) O prédio em causa andava e anda inscrito na matriz predial rústica da freguesia de ... sob a totalidade do artigo 1, Secção 23-33-34, com a área de 89 620m2.

Nos termos expostos, aquelas sociedades, na qualidade de únicos interessados, declararam que:

1- A área do prédio rústico descrito na ficha nº 3354 – ..., inscrito na matriz cadastral sob o artigo 1, Secção 23-33-34, é de 89 620m2 (mais exactamente de 89.531m2, considerando a área de 89m2 afecta à edificação dos artigos urbanos 10425, 10426, 10427 e 10428);

2- A área rústica do prédio descrito na ficha nº 2085 – ... é de 57 394,12m2.

Os registos foram recusados porque não foi feita a prova nem constam do título as áreas referidas nos pedidos de registo.

Refere-se ainda nos despachos de recusa que a divergência não é susceptível de ser rectificada por mero averbamento de actualização, mas antes no condicionalismo do processo de rectificação de registo previsto nos art.s 120º e segs. do Cód. do Registo Predial. Acrescendo o facto de não ter sido junto o pedido de eliminação do artigo rústico nem estabelecida a correspondência com o actual ou a impossibilidade de a certificar.

Nos despachos de recusa alega-se também que por sua natureza o acto não pode ser efectuado como provisório por dúvidas.

De direito foram invocados os art.s 68º, 28º, 31º, 32º, 69º, nº 2, e 71º, nº 1, todos do C.R.P.

Dos despachos de recusa vem interposto o presente recurso hierárquico, em extensa petição cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos.

A Senhora Conservadora sustentou a recusa em despacho cujos termos também aqui se dão por integralmente reproduzidos.

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

I - Os actos típicos praticados pelos conservadores não são actos administrativos, pelo que os mesmos não são abrangidos pelos princípios e regras do Código do Procedimento Administrativo, designadamente pelo procedimento de audição prévia dos interessados imposto pelos art.s 100º e segs. deste Código[1].

II - Apesar de não constituírem actos administrativos, os despachos de qualificação dos pedidos de registo devem ser fundamentados [2].

III - Configuram um pedido de rectificação de descrições prediais os pedidos a) de eliminação de determinada área e artigo de uma descrição e b) de ampliação dessa mesma área e do mesmo artigo noutra descrição predial, fundamentados em declaração complementar do título que serviu de base à abertura dessas descrições [3].

---

[1] - A afirmação do texto tem constituído doutrina e prática pacíficas nesta Direcção-Geral. A matéria foi abordada com profundidade no parecer emitido no Pº 58/93 R.P. 4, *in* **Regesta** 2º Trim. 1994, págs. 75 e segs., e julgamos que tal doutrina mantém plena actualidade. Em sede de qualificação registral o conservador é um jurista independente - e não hierarquicamente subordinado,como referem as recorrentes -, só devendo obediência à lei. E as suas decisões não terão que ser precedidas de audição dos interessados, sendo o procedimento de impugnação regulado no título VII do Código do Registo Predial.

[2] Também constitui doutrina pacífica de há muito tempo firmada por este Conselho. Os despachos de recusa e de provisoriedade por dúvidas devem, pois, conter a fundamentação de facto e de direito da decisão que recair sobre o pedido formulado. Não carece de ser uma fundamentação pormenorizada, mas terá que ser uma fundamentação exaustiva, que esgote todos os fundamentos da decisão. Portanto, uma fundamentação «sucinta mas precisa» (cfr. **Mouteira Guerreiro**, *in* Noções de Direito Registral, 2ª ed., pág. 157).

Saber se os despachos de recusa obedecem a estes requisitos é questão que na economia da deliberação não reveste importância fundamental. Mas sempre diremos que nos dois exemplos apontados pelas recorrentes só em parte, a nosso ver, estas terão razão. Estamos de acordo com a recorrida em que um averbamento à descrição, por natureza, não pode ser lavrado provisoriamente por dúvidas. Mas reconhecemos que é demasiado sintética a mera citação do nº 2 do art. 69º do C.R.P. Pelo menos haveria que invocar o art. 89º do C.R.P., que comprova que o Código não admite averbamentos à descrição com a natureza de provisórios. O que aliás bem se compreende, porquanto, como elucidativamente refere **Mouteira Guerreiro**, ob. cit., pág. 153, «a modificação deu-se ou não se deu».

Já não estamos de acordo com a recorrida quanto à falta de harmonização com a matriz, antes pelo contrário, e se bem ajuizamos, os pedidos de registo produziriam o resultado de harmonizar a descrição da ficha nº 3354 – ... com o artigo 1, Secção 23-33-34.

[3] - Cremos que este é o ponto fulcral da matéria controvertida. Os recorrentes não peticionaram a «actualização» das descrições 2085 e 3354 – ..., com «introdução» de factos supervenientes. Antes peticionaram uma verdadeira e própria «rectificação». Não temos dúvidas a este respeito. Pelo que, tabularmente, não se trata de «deslocar» um terreno com 32 380m2 da descrição nº 2085 para a descrição nº 3354 (que demandaria um facto jurídico causal), mas antes de rectificar – com eficácia retroactiva, como é próprio do conceito – a área da descrição nº 2085 e a área da descrição nº 3354, diminuindo naquela a área de 32380m2 e aumentando nesta a área de 32 380m2, ficando a

IV - Tal pedido de rectificação deverá ser apreciado e decidido no processo próprio regulado no capítulo II do título VI do Código do Registo Predial [4].

V - Consequentemente, deverá o conservador instaurar processo de rectificação e nele exarar despacho [5].

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso deve ser liminarmente indeferido, devendo a recorrida instaurar processo de rectificação e nele exarar despacho.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº R.P. 7/2003 DSJ-CT – Harmonização entre a matriz e o título / Parcela de terreno para aumento de logradouro.

Despacho impugnado: o de recusa do acto apresentado sob o nº 29, em 5 de Junho de 2002
Recurso hierárquico: Apresentação nº 2, em 6 de Dezembro de 2002

Deliberação

I - A validade formal e substancial dos negócios jurídicos que importem fraccionamento de prédios rústicos ou urbanos, bem como os condicionalismos a que devem obedecer são regulados pela lei vigente ao tempo da sua

descrição 3354 com a totalidade do artigo 1, Secção 23-33-34.
Assim sendo, estamos perante um pedido de rectificação de registos alegadamente inexactos. Como decorre do nº 1 do art. 18º do C.R.P. «o registo é inexacto quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade».
Não vamos apreciar se estão verificados os pressupostos da rectificação pedida e se o caso é de desconformidade dos registos com o título ou se se trata antes de deficiências do título. Não só porque entraríamos então na apreciação *de meritis* – que nos está vedada -, mas também porque os elementos disponíveis nos autos são manifestamente insuficientes para emitirmos uma opinião consistente (aliás, isto mesmo já afirmámos no Pº R.P. 249/2000 DSJ-CT, *in* BRN nº 6/2001, págs. 25/26, ponto 8).

[4] - Afigura-se-nos que não merece discussão a afirmação do texto. O art. 18º, nº 1, do C.R.P. é taxativo: «Os registos inexactos são rectificados nos termos dos artigos 120º e seguintes».
Como se alcança destes artigos do Código do Registo Predial, inexiste no processo de rectificação qualquer fase de recurso hierárquico, pelo que o director-geral dos Registos e do Notariado não tem interferência neste processo.

[5] - Como já afirmámos, as recorrentes peticionaram a rectificação das descrições prediais. Ora no processo de rectificação o requerimento inicial não tem de ser articulado, é dirigido ao conservador e especifica a causa de pedir e a identidade das pessoas nele interessadas, sendo acompanhado da junção da prova documental e da indicação dos restantes meios de prova (cfr. art. 123º, C.R.,P.).
Assim sendo, cremos que a requisição dos registos poderá constituir o requerimento inicial da rectificação, uma vez que, como já referimos, o pedido de rectificação aí está inquestionavelmente expresso, podendo revelar-se conveniente para os interessados que os efeitos da rectificação retrotraiam à data da apresentação da requisição dos registos (cfr. art.s 122º e 126º, C.R.P.).
Autuada como requerimento inicial a requisição dos registos, haverá que proferir despacho. Que pode ser um despacho a convidar os requerentes a corrigir e/ou completar o requerimento inicial. Como pode ser um despacho de indeferimento liminar, que é recorrível para o tribunal de 1ª instância (cfr. art.s 127º e 131º, C.R.P.). O titular do processo é o conservador, que só à lei deve obediência.

titulação e a sua qualificação para fins de registo deve ser efectuada com referência aos elementos essenciais do negócio verificados à data da sua realização.

II - Ao negócio de compra e venda de parcela de terreno a destacar de prédio urbano, para ampliação de logradouro de prédio pertencente ao comprador, celebrado em 25 de Fevereiro de 1987 são aplicáveis as disposições do Decreto - Lei nº 400/84, de 31 de Dezembro.

III - O fraccionamento de terreno para constituir ou ampliar logradouro, desde que a respectiva superfície não seja superior à percentagem fixada, genericamente, para logradouros pela câmara municipal e tal conste de certidão comprovativa emitida pelo mesmo órgão, constitui excepção à obrigatoriedade de menção do alvará no documento que titule o acto ou negócio que implique directa ou indirectamente uma tal divisão (art. 57º-2, alínea c) do referido Decreto-Lei).

IV - Deve ser considerado formal e substancialmente válido o negócio que tenha por objecto a compra de parcela de terreno para aumento de logradouro de prédio urbano pertencente ao comprador e em cuja escritura foi mencionado ter sido arquivada a certidão camarária mencionada no número anterior.

V - A referência (feita pelo interessado no pedido de rectificação à matriz), segundo a qual, posteriormente a essa aquisição mas antes do respectivo registo, o requerente *"cedeu a Domingos... 300 metros quadrados para a casa do art. 2039..."*, não permite concluir pela nulidade manifesta da escritura apresentada para o registo de aquisição requisitado.

VI - No entanto, tal informação inviabiliza a harmonização entre a descrição e a matriz e impede a anexação imediata da descrição da "parcela para aumento de logradouro"com a do "prédio cujo logradouro se pretende aumentado", por razões de natureza jurídica que importarão ser esclarecidas e que, no caso, se relacionam com a admissibilidade do destaque dos *"300 metros quadrados cedidos ao Domingos",* nos termos da legislação aplicável.

VII - Consequentemente, o registo de aquisição duma tal parcela deverá ser efectuado provisoriamente por dúvidas com a menção (na descrição da parcela) e a anotação (na descrição do prédio a aumentar) de que se encontra pendente a anexação.

Nestes termos e pelo exposto, afigura-se que o presente recurso deve merecer provimento parcial.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

Maria Raquel Sobral Alexandre, relatora.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº R.Co. 206/2002 DSJ-CT – Registo de alteração de denominação de representação permanente de sociedade com sede no estrangeiro, objecto de "fusão por absorção".

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

- certificado de admissibilidade de firma;
- cópia da escritura de fusão de acordo com escritura outorgada em …, Espanha e respectivo registo comercial;

- tradução certificada e apostilhada da escritura de fusão;
- estatutos actualizados.

b) – O registo (ap. 15/260602) foi recusado nos termos do despacho proferido em 18/07/02, tendo sido invocados os artºs 48º nº 1 al. b), 40º nº 2º, ambos do CRC, por se considerar que o facto não está titulado, uma vez que para o registo requerido considera-se que o título necessário é a deliberação da sociedade representada donde resulte a manifestação de vontade da mudança da denominação. Mais foi argumentado que não bastou terem juntado o certificado de admissibilidade de firma, nem os documentos comprovativos da fusão pois deles não se depreende a deliberação de tal alteração da denominação. Por fim foi salientado que por interpretação do artº 40º nº 2 do CRC deverá entender-se que sempre que haja alteração desse registo inicial, a mesma terá que ser comprovada igualmente com deliberação de igual valor.

c) – Do referido despacho de recusa em efectuar o acto solicitado nos termos requeridos procedeu o interessado à reclamação para a própria Conservadora (ap. 18/070802) tendo sido argumentado basicamente que a totalidade do património da Sociedade "…, SA", com todos os seus direitos e todas as suas obrigações, a que estava vinculada, foram transferidos para a sociedade "…, SA" (a recorrente), tendo, consequentemente, a primeira sociedade deixado de existir. Assim, aduziu ainda, a sucursal portuguesa da primeira sociedade supra referida passou a ser detida na totalidade pela sociedade ora recorrente "…, SA". Por fim foi destacado que sendo certo que a lei não exige que qualquer alteração que venha a ser posteriormente objecto de registo tenha de ser titulada pelos mesmos documentos que são exigidos para o registo inicial, não se vislumbra em que termos "se deverá entender que sempre que haja alteração do registo inicial a mesma terá de ser comprovada com deliberação de igual valor" e que caso fosse essa a intenção do legislador ela teria de constar da redacção do artº 40º do CRC, o que não acontece. Em suma, na tese da recorrente resulta evidente que a alteração de denominação se considera justificada porquanto a sucursal não pode referir-se a uma sociedade que deixou de ter personalidade jurídica já que da redacção do texto da escritura pública resulta que a fusão foi aprovada pelas assembleias gerais das respectivas sociedades, pelo que para a outorga da escritura foram apresentados todos os documentos exigidos pela lei espanhola, única legislação que indica e contem todos os requisitos essenciais e necessários para a efectiva realização da fusão.

d) – Por despacho de 12/08/02 a recorrida indeferiu a reclamação, proferindo despacho de sustentação utilizando a mesma argumentação sem nada acrescentar de novo.

e) – Finalmente, não se conformando, a recorrente veio em recurso hierárquico (ap. 10/280802) argumentar basicamente com os mesmos motivos já expendidos. Foi exigido preparo. [1]

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

Deliberação

I – Os factos sujeitos a registo respeitantes a representações permanentes de sociedades com sede em Portugal ou no estrangeiro vêm enunciados e previstos na alínea c) do artº 10º do CRC.

II – À luz do direito substantivo, as representações permanentes de sociedades com sede no estrangeiro, criadas por força do disposto no artº 4º do CSC, constituem formas locais de representação, que não possuem personalidade jurídica, que de per si não têm capacidade jurídica para actuarem

[1] - Sobre a questão da não exigência de preparo num recurso hierárquico, no sentido de que a falta de preparo não constitui motivo de indeferimento liminar, vide a argumentação aduzida no Proc. nº R.P. 54/2002 DSJ-CT publicitado no BRN nº 3/2003, II caderno, pág. 2 e sgs..

autonomamente sendo certo, contudo, que estão dotadas de personalidade judiciária, nos termos do contemplado no nº 2 do artº 7º do CPC. [2] [3]

III – Numa fusão, a totalidade do património duma sociedade absorvida, assim como todos os seus direitos e todas as obrigações a que estava vinculada, são transferidos para a sociedade absorvente, incluindo-se nesta operação uma representação permanente da sociedade absorvida. [4]

IV – O facto referido na conclusão anterior tem acolhimento no registo comercial mediante um averbamento à inscrição da representação permanente de actualização dos elementos que foram alterados (designadamente, a firma e a sede da sociedade incorporante que passa a ser a nova titular da representação), actualizando-se também, se for o caso, a denominação da representação que figura na matrícula.[5]

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 27.02.2004.

José Ascenso Nunes Maia, relator.

---

[2] - No dizer de **Rodrigues Fontinha** in "Código do Registo Comercial anotado e comentado" pág. 266, as representações de sociedades têm personalidade judiciária activa e passiva carecendo, no entanto, de personalidade jurídica. Por outro lado, é pacífico o entendimento segundo o qual para além de estar desprovida de personalidade jurídica a representação permanente não é um património autónomo já que a lei, nos termos do consagrado no artº 601º do CC, não lhe confere tal autonomia, ou seja, não tem individualidade, nem personalidade jurídica própria, ao contrário da representada que é "uma pessoa colectiva" independente. Resume-se, assim, a representação a um órgão, um instrumento, uma agência ao serviço, subordinada e inter-conectada com a sociedade e que dela depende, faz parte, sem personalidade própria.

[3] - Nos termos do nº 2 do artº 4º do CSC a sociedade-mãe responde pelos actos praticados em seu nome em Portugal ainda que não tenha cumprido o disposto no nº 1 do mesmo artigo, não reconhecendo, deste modo, o Código das Sociedades Comerciais qualquer grau de autonomia das representações relativamente às sociedades-mãe (cfr. no mesmo sentido **BRN nº 11/96, pág. 20**). Ora daí resulta igualmente que a criação de uma representação permanente em Portugal por sociedade estrangeira não traduz um fenómeno de separação de patrimónios. É que, o CSC consagra inclusivamente um sistema muito liberal impondo às sociedades sem sede efectiva em Portugal unicamente que aqui instituam uma representação permanente e que cumpram o disposto na lei portuguesa sobre registo comercial (cfr. **Pinto Furtado** in "curso de direito das sociedades", 4ª edição, pág. 273).

[4] - Segundo **Miguel Pupo Correia** in " Direito Comercial", pag. 661, é pacifico que as sociedades fundidas ou incorporadas não se dissolvem, não desaparecem, continuando a sua existência em condições diversas, designadamente no âmbito de uma nova pessoa colectiva. Ou ainda, cfr.**Pinto Furtado,** in op. cit., pág. 550, a fusão constitui mais propriamente uma simples cessação de existência autónoma que aproxima a fusão da transformação sendo certo que as sociedades fundidas efectivamente não se extinguem. No caso dos autos, a representação permanente não pode deixar de se considerar como um património pertencente à sociedade incorporada que, por via da fusão, passa a pertencer automaticamente ao património da sociedade absorvente.

[5] - No caso dos autos propendemos, assim, para aceitar a tese da recorrente. Desde logo, nos termos do artº 9º do C.C., na fixação do sentido e alcance da lei o intérprete deverá presumir que o legislador consagrou as soluções mais adequadas. Ora, do nosso ponto de vista, o legislador não quis incluir no disposto no nº 1 do artº 40º do CSC outros factos para além do registo inicial da representação permanente, no que se refere à exigência de documento comprovativo da deliberação social, nomeadamente o caso de mudança da denominação da representação permanente por o titular, por fusão, ser agora outro. Se fosse essa a sua intenção o legislador tê-lo-ia dito de forma expressa e inequívoca, o que não fez. Do que se conclui que em resultado da fusão por absorção (ou incorporação) esse facto só por si é suficiente para permitir a mudança do nome constante na matrícula nº 04775/980306, da representação permanente que pertencia à sociedade fundida, desde que, claro, tenha sido aprovado o novo nome pelo RNPC, como foi o caso dos presentes autos. Por outro lado ainda, não é só o nome da representação permanente que vai ser objecto de mudança no registo. Na verdade, no caso dos presentes autos e pela documentação junta, constata-se igualmente que o nome da sociedade incorporante (agora titular da representação permanente) e a sua sede são diferentes do que constava na inscrição 01 ap.05/980306 da referida matrícula e por isso tais factos devem ser averbados à citada inscrição. Propendemos pois para um averbamento em vez duma inscrição, por entendermos que o que aqui está em causa não é uma alteração propriamente dita, mas sim uma actualização da inscrição, em conformidade com a realidade resultante do que foi dito sobre os efeitos e as consequências da fusão nas sociedades incorporadas.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.

Proc. nº C.P. 66/2003 DSJ-CT – Processo de Rectificação / Prova pericial / Nomeação de perito-Pagamento.

I- CONSULTA:

1- Em processo de rectificação pendente na Conservatória do Registo Predial do …, a requerente solicitou ***"prova pericial, comprometendo-se a apresentar perito seu".***

2- A Exmª. Conservadora coloca duas distintas questões:

a)- Forma de nomeação do perito, e
b)- Pagamento da peritagem.

3- No que respeita à primeira das enunciadas questões, a Exmª. Conservadora avança a ideia de que não haverá dificuldade nessa nomeação se ela recair em perito nomeado, por acordo, pela conservatória e pelo requerente.

4- Quanto à segunda das questões, pergunta se o pagamento deve ser considerado despesa suportada pela Conservatória (pela receita do reembolso), pelos Cofres do Ministério da Justiça ou pela parte que a requereu.

II-RESPOSTA:

1- No que respeita à forma de nomeação do perito, dever-se-á aplicar, como legislação subsidiária, o regime previsto nos arts. 568º e seguintes do Código do Processo Civil, nomeadamente aquilo que se dispõe nos arts. 568º e 569º.

2- Assim, de acordo com as sobreditas estatuições, quando tal seja possível ou conveniente, deve a perícia ser realizada por um único perito nomeado pelo conservador, de entre as pessoas de reconhecida idoneidade e competência na matéria em causa. Nada impedirá, neste particular, que o conservador solicite a cooperação do tribunal ou dos serviços de finanças locais.

3- A solução enunciada no número anterior será aquela que deverá ser adoptada, sem prejuízo de se dar cumprimento ao disposto no nº 2 do art. 568º, ou seja, ouvir-se a "requerente" acerca da sobredita nomeação, havendo que excluir o acordo das partes já que estas não existem na acepção processual considerada no art. 568º.

4- Poder-se-á acrescentar que a perícia colegial só se justifica quando se verifiquem as hipóteses previstas na alínea a) do nº 1 do art. 569º, já que a previsão da alínea b) do mesmo número não tem aplicação, *in casu*, pela razão já referida na parte final do número anterior.

5- Quanto à segunda das questões e para abreviar, esclarecer-se-á que a solução se deve procurar no art. 128º do Código do Registo Predial: - a remuneração dos peritos encontra-se prevista no art. 34º do Código das Custas Judiciais. Haverá, assim, que calcular o tempo provável da efectivação da perícia para determinar o montante do emolumento a cobrar, esclarecendo-se que o valor actual da unidade de conta é de 89 euros.

6- Nestes termos, conclui-se que:

I- Nos processos de rectificação é admitida a prova pericial nos termos previstos pelo processo civil.

II- A remuneração dos peritos deve ser calculada conforme a previsão do art. 34º do Código das Custas Judiciais e paga nos termos

do nº 1 do art. 128º do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2004.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 01.03.2004.