

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 73/97 - Prédios - sua natureza. Planos directores municipais: seu âmbito. Prédios abrangidos pelos PDM.

1 - Rádio ... S.A. vem interpor recurso hierárquico do despacho do senhor conservador do Registo Predial de ... que indeferiu a reclamação interposta contra a recusa do pedido de conversão do registo de aquisição do prédio nº 03338/060197 - ..., apresentado sob o nº 02/180297.

A recusa louvou-se no artigo 69º, nº 1, alínea e), por não se acharem removidas as dúvidas.

E o registo de aquisição, apresentado sob o nº 04/060197, foi feito como provisório por dúvidas pelos seguintes motivos: "... da descrição consta que é parte do artigo 9º da Sc AO e agora surge como prédio urbano sem nos encontrarmos em nenhuma hipótese a que se refere o artigo 6º do Decreto-Lei nº 442-C/88. A certidão passada pela Repartição de Finanças de ... reporta-se às cartas cadastrais N, N1 e G. Por outro lado não se prova que a Sc AO tenha sido eliminada (artigo 31º, 32º e 70º, todos do Código do Registo Predial).

2 - Inconformada, a interessada interpõe reclamação para a Conservatória, alegando, em síntese, que:

"... em 1981 foi requerida a desanexação de uma parcela de terreno com a área de 43 597 metros quadrados que fazia parte do prédio rústico inscrito na matriz sob o nº 9 da secção AO, dando origem ao processo de cadastro nº 60/81, sendo que dos documentos do Instituto Geográfico e Cadastral resulta, explicitamente, o número de processo de cadastro e o respectivo número de prédio e secção a desanexar." Diz mais que o teor do respectivo pedido de desanexação consta de uma certidão passada pela repartição de Finanças de ... e que foi entregue na Conservatória para esclarecer a situação actual do prédio.

Como tal desanexação foi autorizada pelo cadastro, o prédio considerado novo, não tinha artigo na matriz, pelo que foi apresentada na Repartição de Finanças a declaração modelo 129 para a referida inscrição, cujo duplicado foi entregue na Conservatória com o pedido de registo" ... dando-se, assim, cumprimento ao preceituado no artigo 32º, nº 1, do Código do Registo Predial."

O senhor conservador questiona o facto de o prédio não se encontrar em nenhuma das hipóteses a que se refere o Decreto-Lei nº 442-C/88 mas, segundo a recorrente, é da competência da respectiva repartição de finanças decidir se se trata ou não de um prédio urbano.

Segundo entende, quando o contribuinte participa ou inscreve na respectiva matriz predial um prédio, seja rústico ou urbano, deve identificá-lo por forma a que os serviços da repartição de finanças o possam classificar devidamente, em consonância com a real natureza do prédio.

Por isso, embora o prédio tenha sido desanexado do rústico nº 9 da secção AO, foi participado à competente repartição de finanças para ser matriciado como urbano (juntando-se todas as informações que se encontram juntas ao processo de cadastro e duplicado da declaração para inscrição ou alteração de inscrição de prédios urbanos na matriz), pelo que, tendo sido dado cumprimento ao disposto nos artigos 31º e 32º do C.R.P., não existe fundamento legal para o registo ter sido lavrado como provisório por dúvidas, devendo ser convertido.

Refere também que o senhor conservador deve ter em consideração o fim a que o prédio se destina e a sua localização.

Esta situa-se dentro do perímetro urbano, conforme resulta de duas certidões passadas pela Câmara Municipal de E, de acordo com o Plano Director Municipal de ..., o prédio é considerado espaço urbano, precisamente *área urbanizada verde agrícola* (sublinhado nosso).

Segundo a recorrente, é o plano director municipal que estabelece uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos e os índices urbanísticos, nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de Março.

Ora tendo o prédio em causa sido considerado pelo PDM de ... *na classe de espaço urbano e na categoria de espaço - área urbanizada verde agrícola*, onde se poderá admitir *como excepção* o licenciamento de edificação, conforme o estabelecido no nº 5 do artigo 11º e artigo 32º do Regulamento (sublinhado nosso), isso significa que "é permitida a constituição de lotes urbanos mas, em determinadas condições, obedecendo a determinadas exigências, devendo-se desencadear várias acções que visem um enquadramento na área urbana que atenda ao tipo de construções existentes e à sua utilização".

Daqui conclui que, atendendo ao artigo 3º do Código da Contribuição Autárquica (refere Código do Registo Predial certamente por lapso), o prédio em questão não pode ser considerado rústico, pois situa-se dentro de um aglomerado urbano, não cabendo na previsão do nº 2 do referido artigo 3º, pois não está afecto à utilização geradora de rendimentos agrícolas.

E do artigo 4º do mesmo diploma resulta que a classificação dos prédios urbanos é residual, pois são todos aqueles que não devem ser classificados como rústicos ou mistos.

Deve, portanto, ser considerado urbano, integrando-se na categoria de "Outros", referida na alínea d) do nº 1 do artigo 6º do C.C.A. .

Este foi, segundo a recorrente, um dos motivos que levou o senhor conservador a lavrar como provisório por dúvidas o registo.

O outro respeita ao facto de a certidão se referir às cartas cadastrais N, NI e G. Ora entende a recorrente não ter

qualquer relevância tal facto, pois resulta claramente da certidão passada pela repartição de finanças de ... que se reporta ao processo de cadastro nº 60/81, referente ao pedido de desanexação da parcela de terreno do prédio nº 9 da secção AO. As referidas cartas cadastrais surgem no texto de um parecer onde se refere que tais cartas mais não são que aglomerados urbanos da área de ... e ..., mas sem qualquer interesse e relevância para o registo pedido, muito menos para motivar a sua provisoriedade por dúvidas.

Ainda quanto ao facto de não se ter feito prova de que o AO tivesse sido eliminado, apesar de entender que, com a apresentação do modelo 129 estava ultrapassada essa questão, mesmo assim a interessada juntou prova de que em 24/01/97

apresentou um requerimento a solicitar a eliminação do AO.

3 - A Conservatória manteve a recusa argumentando que as duas certidões camarárias, que a reclamante identifica como comprovando, a primeira, que o prédio é urbano face ao PDM vigente e a segunda esclarecendo que o prédio pertence à categoria de prédio urbano, não certificam exactamente o que a reclamante escreve.

Na verdade, a primeira certidão certifica "que o prédio localizado na planta anexa ao respectivo requerimento se localiza, nos termos do PDM, em espaço urbano, mais concretamente na seguinte categoria de espaço - Área Urbana Verde Agrícola" e a segunda certidão define o que é "Área Urbanizada Verde Agrícola" e certifica "que o prédio em questão não pode ser considerado na classe de Espaço Agrícola, pois está inserido na classe de Espaço Urbano."

Só na reclamação e pela 1ª vez, aliás ao contrário do que consta da descrição, a interessada declara que o prédio não está afecto a utilização geradora de rendimentos agrícolas, não o tendo feito, porém, à entidade competente - repartição de finanças - com a alteração do modelo 129.

Diz o senhor conservador que, se bem compreendeu a 1ª requisição e a reclamação em apreço, o prédio em causa seria prédio urbano só porque está em "zona urbanizável."

Entende que não assiste razão à reclamante face ao nº 2 do artigo 3º do Decreto-Lei nº 442-C/88 (Código da Contribuição Autárquica), que diz:

"São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta utilização."

No caso concreto, a disposição legal aprovada é o Plano Director Municipal de ..., ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 164/95, publicada no D.R. nº 282 de 7 de Dezembro de 1995. Assim, diz, só pode ter rendimentos agrícolas, como é certificado pela Câmara Municipal e está afecto - pelo menos de 1986 - à actividade agrícola conforme consta da descrição e de que não foi pedida a alteração.

Conclui, por isso, o senhor conservador que, face aos documentos apresentados e aos já existentes na Conservatória, o prédio em causa apresenta todos os elementos para ser classificado como prédio rústico. Muito embora tenha sido junta cópia do modelo 129 para inscrição na matriz urbana, não foi provado que aquela repartição tenha deliberado atribuir-lhe essa natureza.

Alega agora a reclamante de que este prédio deve ser incluído na categoria "outros" referida na alínea d) do nº 1 do artigo 6º do C.C.A., pois, situando-se dentro de um aglomerado urbano, não está a ter uma utilização agrícola (o que se afirma pela 1ª vez, repete o senhor conservador) e não está vedado pelo Plano Director Municipal de ... toda e qualquer construção.

Mas o senhor conservador invoca o nº 4 do mesmo artigo 6º para manifestar o seu entendimento de que o prédio do caso *sub judice* não pode ser incluído na referida alínea d), pois se encontra abrangido pelo disposto no nº 2 do artigo 3º do mesmo Código.

Assim, "pelo exposto e dado que não foi nada requerido para alterar a composição do prédio em causa, nem apresentado modelo 129 convenientemente preenchido para proceder à dita ..." entende não lhe ser possível remover as dúvidas.

4 - Não se conformando com o despacho, vem a recorrente interpor recurso hierárquico, alegando, em síntese, o seguinte:

Em face do despacho de provisoriedade a interessada apresentou os documentos que seriam suficientes para a remoção das dúvidas levantadas. Todavia assim não aconteceu, pois o senhor conservador entendeu não terem sido as mesmas removidas, pelo que procedeu à reclamação para o próprio conservador.

Mas a reclamação foi indeferida com base em dois novos fundamentos:

- a) nada foi requerido para alterar a composição do prédio em causa;
- b) não foi apresentado modelo 129 convenientemente preenchido.

Entende a recorrente que não pode o senhor conservador pretender substituir-se ao chefe da repartição de finanças, para dizer se os impressos, requerimentos e documentos estão ou não bem preenchidos, pois foi no âmbito fiscal que todos eles foram efectuados e nada mais foi exigido à recorrente.

Explana-se quanto à forma como se processam as declarações e entrega das mesmas à matriz, para terminar concluindo que não pode o conservador opor objecções baseadas em disposições legais ou em procedimentos que não são da sua competência, e que têm como destinatários outras entidades.

Logo, estando toda a actividade do conservador orientada pelo "princípio da legalidade", terá de verificar a identidade do prédio (conjugação do registo com a matriz), pois todo o sistema registral assenta no prédio, tendo a descrição por fim a sua identificação física, económica e fiscal.

Ora a questão que o senhor conservador levantou, com base nos artigos 31º e 32º do C.R.P. é a de que na descrição consta que o prédio é rústico, sendo parte do artigo 9º da secção AO e agora surge como urbano.

Mas isso sucede porque em 1981 foi requerida a desanexação de uma parcela de terreno com a área de 43 597 m2 que fazia parte do prédio rústico inscrito na matriz sob o nº 9 da secção AO, dando origem ao processo de cadastro nº 60/81, que terminou com a autorização da desanexação.

De todo este circunstancialismo fez a recorrente prova junto da conservatória.

Entende que, com a autorização de desanexação, surgiu um prédio novo, sem artigo na matriz, razão pela qual foi apresentada, em 06/01/97, a declaração modelo 129, tendo portanto sido dado cumprimento ao preceituado no artigo 32º, nº 1 do C.R.P.

Daí não entender porque motivo mantém o senhor conservador o registo como provisório por dúvidas, pois foi dado cumprimento aos artigos 31º e 32º do Código citado.

Entende também que a classificação dos prédios é da competência da respectiva repartição de finanças, pelo que não tem o senhor conservador que questionar se o prédio é rústico ou urbano. Tendo sido dado cumprimento aos já referidos artigos 31º e 32º, nada mais tem o senhor conservador a fazer senão converter o registo em definitivo.

Vem depois justificar por que razão fez a participação à matriz do prédio como urbano.

Começa por referir que, para efeitos de contribuição autárquica e para os fins do decreto-Lei nº 442-C/88, de 30/11, deve ter-se em consideração o fim a que o prédio se destina e a sua localização.

E, no caso *sub judice*, a Câmara Municipal de ..., tendo em conta o respectivo plano director municipal, atestou que o prédio se situa *dentro de perímetro urbano*. Não há, portanto, dúvidas em considerar que o prédio se situa dentro do aglomerado urbano de

Ora, nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de Março, é o PDM que estabelece "uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos e os índices urbanísticos, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transportes e de comunicações e as infra-estruturas" - nº 2 do citado artigo. O prédio em causa foi integrado, segundo a recorrente, *na classe de espaço urbano e na categoria de espaço urbano - área urbanizada verde agrícola (VA)*, o que significa que, conforme dispõe o nº 5 do artigo 11º e o artigo 32º do Regulamento (aprovado pela já citada Resolução do Conselho de Ministros), nele se poderá admitir *como excepção* o licenciamento de edificação (sublinhado nosso).

Para a recorrente isto significa que nele "... é permitida a constituição de lotes urbanos, mas em determinadas condições ..."

Daí insurgir-se contra o senhor conservador por qualificar este prédio como rústico.

Volta ao C.C.A. para afirmar que o prédio objecto do recurso não se enquadra em nenhuma das situações do seu artigo 3º (que define os prédios rústicos), sendo para a recorrente claro tratar-se de prédio urbano, em virtude de ser residual a classificação destes prédios, estabelecida no artigo 4º do mesmo diploma, uma vez que aí se declaram urbanos todos os prédios que não devam ser considerados rústicos ou mistos. E dentro da classificação dos prédios urbanos só pode estar integrado na categoria "outros" referida na alínea d) do nº 1 do artigo 6º do mesmo diploma.

Isto porque, face ao PDMB, "é permitido o licenciamento de edificação, logo, não lhe é vedado uma utilização geradora de quaisquer rendimentos nem lhe é imposto uma utilização geradora de rendimentos agrícolas."

Acrescenta que, não obstante o prédio em causa ter deixado de estar inscrito na matriz (rústica), razão por que foi requerida a respectiva inscrição na matriz urbana, através do modelo 129, como o senhor conservador questionou não ter sido feita prova de que o artigo 9º, secção AO, freguesia de ..., tivesse sido eliminado, foi requerida essa eliminação mediante requerimento dirigido ao senhor chefe da repartição de Finanças de ..., em 24/01/97, de que foi entregue duplicado na conservatória aquando do pedido de conversão do registo.

5 - Vistas as posições em confronto, e como não há questões prejudiciais que obstem à apreciação do mérito do recurso, cumpre emitir parecer.

6 - A questão que está em tabela nos autos reconduz-se a saber qual a natureza, para efeitos de registo predial, do prédio nº 03338/060197 - ..., isto é, se é prédio rústico ou urbano.

Com efeito, nos termos do artigo 82º, nº 1, alínea b) do CRP, a descrição do prédio deve conter a natureza rústica, urbana ou mista do prédio.

Por outro lado, e por força do artigo 68º, o conservador é obrigado a verificar a viabilidade do pedido em face das disposições legais aplicáveis, especialmente a identidade do prédio, pelo que tem também de verificar a harmonização da descrição com a matriz, sendo para o efeito necessário fazer a prova exigida pelos artigos 31º ou 32º, todos do Código citado.

Estará englobada nesta harmonização com a matriz a natureza do prédio, por força do artigo 28º do C.R.P.?

É o que passamos a apreciar.

6.1 - A definição de prédio rústico e urbano consta do artigo 204º, nº 2 do Código Civil.

Como diz Mouteira Guerreiro in "Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)", 2ª edição, pgs. 180 e segs., " ... a natureza do prédio é problema que, por vezes, tem os seus aspectos delicados, nomeadamente porque a lei civil não é muito clara". E, mais adiante, a propósito da definição de prédio urbano e das anotações feitas por Pires de Lima e Antunes Varela no *C.C. Anotado*, entende que deve ser ajustado o conceito (de prédio urbano) à prática actual, "tendo em consideração o *destino, a finalidade económico-social e a aplicação concreta do prédio*". Cita a este propósito os entendimentos explanados no parecer do Proc. 50/63 da Procuradoria-Geral da República, publicado no D.R. nº 204, 2ª série, de 30/08/63 e no parecer do Conselho Técnico junto ao Proc. 65/89 R.P.3. No entanto, afirma de seguida que: "Não se pretende, de modo algum, subordinar o critério da lei civil a concepções fiscalistas. *O conceito registral é e deve ser fundamentalmente o da lei civil*. O que se quer dizer é apenas que parece lícito, à luz dessa mesma lei civil, sustentar que, ao definir a natureza do prédio, tais elementos devem ser tidos em consideração, até porque só as expressões *edifício e edificação* não são hoje inequívocas" (sublinhado nosso).

Com efeito, o Código da Contribuição Autárquica, nos seus artigos 3º a 6º, veio definir, *para efeitos fiscais*, os prédios rústicos, urbanos e mistos.

E a definição deles constante não coincide inteiramente com a do Código Civil.

Ora é a esta definição *fiscal* que se agarra a recorrente para argumentar que se trata de um prédio urbano, e que como tal deve ser descrito no registo predial, embora, do ponto de vista fiscal, ele ainda não tenha sido considerado como urbano, apenas tendo sido pedida a sua inscrição na matriz urbana, bem como pedida a eliminação do correspondente artigo rústico.

No já referido Proc. 65/89 R.P. 3 e no Proc. 87/90 R.P. 4 defendeu-se que a destinação económica dos imóveis é um dos critérios a ter em consideração na distinção da natureza dos prédios constante do Código Civil, e que este critério terá sido realçado nas definições dos prédios rústicos, urbanos ou mistos constantes do mencionado Código da Contribuição Autárquica.

Mas não pode daí concluir-se que, no caso dos autos, se esteja perante um prédio urbano.

Na verdade, apesar de argumentar com os critérios fiscais para dizer que se trata de prédio urbano, a recorrente apenas faz prova, pelas certidões camarárias juntas com o pedido de conversão do registo, de que o prédio em causa é parcela de terreno a integrar, segundo o PDMB, o espaço classificado como "espaço urbano" e, dentro deste, a "área urbanizada verde agrícola."

Ora em face dos actuais instrumentos de gestão urbanística - designadamente dos planos municipais de ordenamento do território (Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de Março), do novo regime jurídico do loteamento urbano (Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro) e da nova disciplina jurídica do licenciamento de obras particulares (Decreto-Lei nº 445/91, de 20 de Novembro), entre outros - são vários os aspectos a ter em consideração para se classificar o *espaço* (urbano, agrícola ou outro - cfr., p. expl., o artigo 5º do Regulamento do PDMB) e isso nada tem a ver com a *natureza* dos prédios.

Por sua vez, os planos municipais de ordenamento do território - PMOT's - compreendem os planos directores municipais, que abrangem todo o território municipal, os planos de urbanização, que abrangem áreas urbanas e urbanizáveis, podendo também abranger áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes daquelas, e os planos de pormenor - artigo 2º do referido Decreto-Lei nº 69/90.

E só na sequência da execução de todos estes planos - PDM, planos de urbanização e planos de pormenor - é que poderá vir a definir-se, concretamente, qual a natureza que deve ser atribuída a determinado prédio.

Na verdade, como ainda recentemente este Conselho entendeu, no parecer junto ao Proc. nº 44/96 R.P. 4, que apreciou uma divisão em lotes de terreno para construção feita com base num plano director municipal, este não tem o efeito de criar novas unidades prediais, ou de as transformar.

Diz-se a dado passo deste parecer: " ... o que o legislador teve em vista foi dotar os municípios de instrumentos adequados à "sua estratégia de desenvolvimento", com a natureza de *regulamentos administrativos* (cf. Preâmbulo do indicado Decreto-Lei nº 69/90 e seu artigo 4º). Os planos directores municipais - uma das espécies do género "planos municipais" (artigo 2º) - formulam "propostas genéricas", com vista à orientação da gestão dos solos, abrangendo o território municipal. Nunca é, portanto, através deles que se realiza ou *se licencia* a divisão, ocupação ou *alteração* de qualquer um dos prédios que se situam na área do município. Trata-se, assim, de *planos* com vista a que, em cumprimento do que neles se estabelece, possam ser ulteriormente (e além do mais), enquadrados e considerados os diversos licenciamentos referentes aos actos que os particulares pretendam executar" - itálico nosso.

A este propósito, cita-se ainda o Prof. Fernando Alves Correia in "As Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português" que, a fls 62 e segs, diz: "os planos urbanísticos definem e estabelecem as regras e os princípios respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo por eles abrangido. Mas, por via de regra, os planos não têm apenas como finalidade a regulamentação do processo urbanístico, desinteressando-se do *modo* e do *quando* da concretização do modelo por eles desenhado. Pelo contrário, os planos - e nisso reside um dos traços da sua peculiaridade normativa - encerram normalmente disposições que têm a ver com o problema da execução concreta das suas previsões.

Os planos urbanísticos têm, assim, ao lado de uma componente *estática*, traduzida no estabelecimento de um

ordenamento dos solos, uma componente *dinâmica*, espelhada na fixação de medidas que corporizam a sua intrínseca vocação de cumprimento ou execução. Esta vocação de cumprimento dos planos reclama uma *actividade complementar* de execução das suas disposições. *A actividade de execução dos planos urbanísticos assume uma importância primordial, já que é, através dela, que se efectiva a concretização do modelo territorial neles talhado, em conformidade com a programação e as previsões nele estabelecidas e mediante a necessária transformação da realidade*" (sublinhado nosso).

Vem tudo isto a propósito de, como acima se disse, a recorrente basear toda a sua argumentação no sentido de que o prédio objecto da reclamação é um prédio urbano pelo facto de a Câmara Municipal de ... certificar que, consultado o PDMB, se verificar que o prédio em referência se insere em Espaço Urbano, mais precisamente em Área Urbanizada Verde Agrícola. Certifica também que a categoria de espaço Área Urbanizada Verde Agrícola não pertence à classe de Espaço Agrícola, mas acrescenta que a Área Urbanizada Verde Agrícola é uma categoria da classe de Espaço Urbano constituído ou a constituir em domínio privado *para utilização agrícola complementar da população residente, onde se poderá admitir como excepção, o licenciamento de edificação* (sublinhado nosso). Esta certificação reproduz, aliás, o disposto nos artigos 9º, nº 1, alínea b) e nº 3, alínea c) e 32º do Regulamento do Plano Director de ...

Em face disso, conclui a Câmara que o prédio está inserido na Classe Espaço Urbano.

E também em consequência disso, pretende a recorrente que o prédio é urbano, tendo-o participado como tal à repartição de finanças, através do modelo 129, dando-o como omissa na matriz predial urbana.

Porém, como resulta claramente do que se acabou de expor, o facto de o prédio estar inserido no *espaço* (genericamente) definido como *urbano* no PDMB não lhe atribui, enquanto parcela concreta delimitada do solo, a *natureza de prédio urbano*, com todas as consequências substantivas (e fiscais) dessa classificação.

Estamos perante uma confusão de conceitos. Um coisa é o "espaço urbano", cujo conceito é utilizado nos diferentes instrumentos jurídicos de gestão urbanística, outra muito diferente é o "prédio urbano", tal como o definem quer a lei civil - artigo 204º, nº 2 do Código Civil - quer mesmo a lei fiscal, designadamente o artigo 6º do Código da Contribuição Autárquica.

O "espaço urbano" definido, por exemplo, no artigo 8º do PDM de ..., corresponde a um conceito muito mais amplo do que o de prédio, seja urbano, rústico ou misto, e não é incompatível com o facto de nele poderem estar inseridos prédios rústicos ou mistos. É suficiente ver a definição de "Área urbanizada verde" e, dentro desta, a definição de "Área urbanizada verde agrícola" - precisamente o caso dos autos - para se concluir que assim é. Esta área corresponde ao espaço urbano, constituído ou a constituir em domínio privado, *para utilização agrícola complementar da população residente, onde se poderá admitir como excepção o licenciamento de edificação*.

Ora a recorrente pretende transformar a excepção na regra, conforme resulta da argumentação utilizada.

Aliás, como já vimos, o plano director municipal não define, por si só, as áreas urbanas, urbanizáveis, industriais e agrícolas do concelho. Ele tem de ser complementado com os planos de urbanização e de pormenor, onde serão tidos em conta os demais meios de gestão urbanística existentes.

Acresce que - e seguindo a argumentação da recorrente quanto aos critérios fiscais a ter em conta no caso dos autos, a que não aderimos - segundo o C.C.A., pode haver prédios rústicos dentro de aglomerados urbanos, como se conclui sem sombra de dúvida do nº 2 do artigo 3º deste diploma.

E para isso basta que *não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos* ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto esta afectação (sublinhado nosso).

Por outro lado, não se pode aceitar que, para efeitos de registo predial, se possam considerar prédios urbanos todos aqueles que, de forma residual, se incluam, para efeitos fiscais, no artigo 6º, nº 1, alínea d) e nº 4 do C.C.A., como pretende a recorrente. Na qualificação dos prédios como rústicos ou urbanos devem, em princípio, ser seguidos os critérios determinados na lei civil, pois são eles que importam para a definição da situação jurídica dos prédios, fim prioritário do registo predial.

Daí que, dada a divergência desses critérios com os estabelecidos nas leis fiscais, tenhamos de concluir que não está incluída na harmonização da descrição com a matriz, exigida pelo artigo 28º do C.R.P., a menção da natureza do prédio (rústico, urbano ou misto).

Assim, não pode constituir motivo de provisoriedade por dúvidas a circunstância de ser outra a natureza do prédio indicada na participação às finanças, com base na classificação residual dos prédios urbanos para efeitos fiscais.

6.2 - O prédio objecto do recurso está descrito como "Prédio rústico - Esteval da Curta - terra de sementeira com casa de arrecadação de alfaias agrícolas - 43 597 m2 - norte, Estrada do Esteval da Curta; sul R.D.P. e outros; nascente R.D.P.; poente, Herdºs de António Silva Ribeiro e outros - artigo 9º, parte Sc: AO - VV: 500 000\$00. Desanexado do 171, 88, vs., B-1 - Foi-lhe desanexado o 10 464, a fls 114, do B-28."

A requisição que levou à feitura como provisório por dúvidas do registo de aquisição a favor da Rádio ..., S.A. - Ap. 04/060197 - limitou-se a pedir o registo juntando fotocópia do Decreto-Lei nº 198/92, de 23 de Setembro, certidão da Repartição de Finanças de ... com o teor das informações junto ao Proc. de cadastro nº 60/81 de 11/03/96 e modelo 129 que deu entrada (na referida repartição) em 06/01/97.

Não foram prestadas quaisquer declarações complementares, por quem para tal tivesse legitimidade, nos termos do artigo 38º do C.R.P., quanto à natureza e actual composição do prédio, *se estes eram para alterar*, como poderia

entender-se do duplicado do modelo 129 apresentado, do qual apenas consta que o prédio é *novo* e se encontrava inscrito na matriz na secção AO nº 9.

O Decreto-Lei nº 198/92 de 23.9, que foi o título que serviu de base ao registo, criou a Rádio ..., E.P., por cisão da ..., E.P., através do destaque de parte do património desta empresa (no qual foi incluído o prédio dos autos), tendo-a posteriormente transformado em Rádio ..., S.A. . Esta sucedeu, automática e globalmente, à referida empresa pública, continuando a personalidade jurídica desta e conservando todos os direitos e obrigações integrantes da sua esfera jurídica no momento da sua transformação.

O prédio em causa faz parte do Anexo II do referido Decreto-Lei, cuja epígrafe é "Bens a transferir", estando identificado no quadro "Centros emissores - A)", do seguinte modo:

Local ..., Concelho..., Freguesia..., Matriz 9 AO, Área (m2) - Terreno, 43 597, Edifício (-), Total, 43 597.

E não há dúvida de que, na Conservatória, o prédio que se localiza na freguesia de ... com o artigo 9º (embora parte) da secção AO, com a área de 43 597 m2 e inscrito a favor da ... E.P. é o prédio nº 5907, fls 126 do Lº B-15, identificado na requisição de registo, que foi extractado com o nº 03338/060197 da referida freguesia.

O senhor conservador entendeu que se pretendia alterar a natureza do prédio para urbano, em face do modelo 129 apresentado, sendo de opinião que não se tratava de nenhuma das situações previstas no artigo 6º do C.C.A. .

Do teor do seu despacho conclui-se que entende poderem aplicar-se os critérios fiscais de classificação dos prédios ao registo predial, para definição da natureza dos mesmos.

Não concordamos com este entendimento, pelas razões aduzidas no ponto 6.1.

A certidão da repartição de finanças relativa às informações do processo de cadastro nº 60/81, junta com o pedido de registo, em nada esclarece a situação, ao contrário do que pretende a requerente.

Por essa certidão constata-se que a ..., E.P. pediu ao chefe da repartição de finanças de ... a desanexação de uma parcela de terreno com a área de 43 597 m2 do prédio rústico inscrito sob o nº 9 de Secção AO, que anteriormente estava inscrito sob o nº 1060 da matriz cadastral rústica da freguesia de ..., por o Rádio ..., a que aquela empresa pública sucedeu, a haver comprado a João Serrano ... (de notar que na descrição nº 5 907 da Conservatória este prédio fazia parte do artigo 526, nunca tendo dela constado o nº 1060 da matriz).

Aquele pedido deu origem ao processo nº 60/81 no Instituto ..., que contém uma informação onde, depois de se invocar o Decreto-Lei nº 208/82 de 26 de Maio e o Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de Março (aquele revogado por este, mas que estava em vigor aquando do pedido de desanexação), se diz que os planos de urbanização abrangem áreas urbanas e urbanizáveis, podendo também abranger áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes, e ainda que: "as secções em referência estão localizadas nas cartas de caracterização dos aglomerados urbanos - cartas funcionais - nomeadamente referentes à área de ... e O anteriormente descrito retrata a realidade da presente situação que se passa nas secções que abrangem as áreas de ... e ..., onde se situa o processo de reclamação administrativa em causa."

Constam também da referida certidão uma informação do ... relativa à Companhia ... - onde se refere a desanexação de numerosos lotes de terreno, e as cartas cadastrais N, NI e G, que constituem os aglomerados urbanos de ... e ..., mas nela nunca são identificados os prédios que estão em causa, nem pelos artigos matriciais, nem pelas descrições prediais - e dois ofícios da Câmara Municipal de ... para o ... - Delegação Regional do ... - um dos quais menciona a secção AO.

Tudo isto torna a certidão muito confusa, mas dela não resulta, de modo algum, que o prédio de que se pede a desanexação na matriz é um prédio urbano. Muito pelo contrário, o que se afigura é que se pretendeu *discriminar na matriz* um prédio rústico que fazia parte do artigo 9º Secção AO, *que já existia como prédio autónomo (e rústico) no registo predial*.

É que na verdade não estamos perante nenhuma desanexação a efectuar com o registo de aquisição pedido.

O prédio existe como prédio rústico, com a área de 43 597 m2, desde 03 de Março de 1973, data em que lhe foi desanexado o prédio nº 10 464 do Lº B-28, pela Ap. nº 02.

Foi depois actualizada a descrição em 13.05.96, quando foi inscrito a favor da ..., E.P., com as actuais confrontações, artigo matricial (9, parte, sc AO) e valor venal.

Diz a recorrente que o senhor conservador acrescentou novos motivos de dúvidas no despacho de sustentação da recusa, quais são os de que "nada foi requerido para alterar a composição do prédio" e de que "não foi apresentado modelo 129 convenientemente preenchido."

Creemos que não. O senhor conservador, que entendeu logo aquando do pedido de registo que se pretendia alterar a natureza do prédio (apesar de não terem sido feitas declarações complementares nesse sentido), nada mais fez que explicitar melhor esse seu entendimento.

Mas, como já referimos, a natureza dos prédios, para efeitos de registo predial, deve ater-se tão só aos critérios substantivos consagrados no Código Civil, sendo desnecessária a harmonização com a matriz quanto à mesma, pelo que o registo de aquisição a favor da Rádio ..., S.A. deveria ter sido lavrado com carácter definitivo, não pelas razões aduzidas pela recorrente, que não colhem, mas porque para efeitos registrais o prédio mantém a natureza de rústico e não se demonstra que essa natureza deva ser alterada.

Como com o pedido de conversão do registo foram juntas as faladas certidões passadas pela Câmara Municipal de ..., das quais resulta que o prédio em causa se insere em "área urbanizada verde agrícola", esta menção deverá

ser levada à descrição, uma vez que foi apresentado documento expedido por entidade competente para comprovar o facto - artigo 90º, nº 1 do C.R.P. .

6.3 - Antes de terminar entendemos notar o seguinte:

- A inscrição a favor da ..., EP. deveria ter sido extractada para a ficha, uma vez que a aquisição a favor da Rádio ..., S.A. deve ser feita por averbamento (subinscrição), nos termos do artigo 101º, nº 1, alínea g) do C.R.P. . Também a causa a mencionar não deve ser o Decreto-Lei nº 198/92, mas antes os factos que dele constam, isto é, a cisão da ..., E.P. .

Assim, haverá que proceder oficiosamente à rectificação do registo efectuado (o que implica, naturalmente, a extractação da inscrição nº 21218 do Lº G-39).

- Termos em que entendemos merecer provimento o recurso pelas razões expostas nos pontos 6..1 e 6.2, firmando-se as seguintes

Conclusões

I - A natureza rústica ou urbana de um prédio é definida basicamente de acordo com as regras estabelecidas no Código Civil.

II - Os planos directores municipais têm em vista regulamentar e definir a ocupação, uso e transformação dos solos na área do município, mas não titulam, por si mesmos, a alteração da natureza dos prédios que se situem na respectiva área.

III - Nesta conformidade, deve ser lavrado com carácter definitivo o averbamento de aquisição (por transferência de património) de um prédio rústico, cujo pedido é instruído com duplicado do modelo 129 onde se pede a sua inscrição como urbano, por ser desnecessária a harmonização com a matriz quanto à natureza do prédio.

IV - Tendo a Câmara Municipal respectiva certificado que o prédio integra, no PDM, área urbanizada verde agrícola, essa menção - que não afecta a natureza do prédio - deve ser levada à descrição, nos termos do artigo 90º, nº 1, do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 19/02/98.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, Carlos Manuel Santana Vidigal, João Guimarães Gomes de Bastos, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 20/02/98.

Proc. nº R.P. 125/97 DSJ-CT - Qualificação - razões de natureza tabular. Conjugação entre o registo, os títulos e as matrizes prediais.

1 - Armando ... e Fernando ..., vêm interpor recurso hierárquico do despacho que negou provimento à reclamação que haviam apresentado na Conservatória do Registo Predial de ... contra a qualificação como provisório por dúvidas do acto de registo pedido em 29 de Julho de 1997 sob a ap. nº 7.

Trata-se de uma inscrição de aquisição do prédio rústico formado pelos descritos sob os nºs 3304 e 22645 (e ora extractados em ficha respectivamente sob os nºs 00395 e 00396/290797 - ...), com base numa sentença proferida em acção de justificação judicial. Os motivos das dúvidas consistiram no facto de se ter verificado que faziam parte de outro prédio (o nº 3290) os mesmos artigos matriciais (nºs 750, 751 e 752) que o requisitante indicou como pertencendo ao seu. Além disso, no ano de 1950 foi feito um averbamento à descrição nº 3304 declarando que o prédio estava inscrito sob os artigos 260º e 770º e em 1930 foi averbado ao descrito sob o nº 22 645 o artigo 770º. Ambos os averbamentos terão sido efectuados já depois das últimas alterações matriciais.

Por outro lado ainda, a Repartição de Finanças certificou em 4 de Setembro de 1997 que os artigos 746º, 750º, 751º e 752º rústicos de ... "não têm qualquer correspondência" com os 260º e 770º

Deste modo, porque os artigos matriciais indicados pelos registantes fazem parte de outra descrição, o registo terá de ser lavrado provisoriamente por dúvidas. Invoca-se o disposto nos artigos 68º, 70º, 71º, 7º, 28º, nº 2 e 82º do Código do Registo Predial (C.R.P.).

2 - Deste despacho deduziram os impugnantes tempestiva reclamação na qual afirmam que "as dúvidas evocadas são infundadas e difíceis de suprir", embora reconheçam existir "duplicações de artigos matriciais noutras descrições." Todavia, (contraditória e incompreensivelmente) consideram que a duplicação apenas ocorre nos índices reais, de que os utentes raramente têm conhecimento.

Verificaram os reclamantes que em 1993, com base num pedido de registo feito por Joaquim ... e titulado por escritura de habilitação de herdeiros (mas sem que tivesse sido junta "certidão fiscal do imposto sucessório"), foi "indevidamente" averbado na descrição nº 3290 que à mesma pertenciam os artigos 750º, 751º e 752º da matriz rústica. No entanto, eles já antes tinham sido incluídos na sisa e na subsequente escritura de compra e venda de 26 de Abril de 1978 que os registantes celebraram. Quanto ao artigo 476º (é, certamente por lapso, indicado este

artigo e não o 746º), também indicado na escritura de compra, passou, por averbamento lavrado em 1984, a constar da descrição nº 22 646.

Antes do actual Código do Registo Predial "era costume e usual" que as correcções dos artigos matriciais se fizessem por meio de simples declaração, as quais, porém, "nem sempre eram as mais correcta", havendo "certo tipo de habilidades" para superar as dificuldades encontradas.

No caso ora em tabela "tudo leva a crer que se usou de uma habilidade atrevida", pondo em causa o direito dos reclamantes "por estes não terem procedido atempadamente ao registo." Mas os seus prédios foram comprados por escritura pública e posteriormente reconhecida judicialmente a aquisição dos mesmos por usucapião. Estes prédios são distintos de quaisquer outros, "embora lhes tenham atribuído os mesmos artigos."

Os artigos 260º e 770º que foram averbados em 1950 "nada têm a ver com os artigos que efectivamente sisou e escriturou" e que na matriz estão em seu nome. Desde que esta entrou em vigor, em 1936, muitos lapsos e divergências têm sido detectados. Mas tal não significa que os lesados "não possam pedir a anulação desses registos" desde que tenham os documentos necessários.

Quanto à correspondência dos artigos, apesar do disposto no artigo 29º do C.R.P., as repartições de finanças "certificam sempre pela negativa", alegando não haver elementos que permitam comprovar a equivalência das inscrições matriciais.

Deve, pois, o registo ser lavrado com carácter definitivo.

3 - Assim não o entendeu a senhora conservadora reclamada que manteve a qualificação.

No despacho que proferiu, em conformidade com o disposto no nº 3 do artigo 141º do C.R.P., começou por recordar que o mandatário dos reclamantes foi convidado a juntar procuração, o que efectivamente fez. Quanto ao conteúdo da reclamação, entende que não foram carreados quaisquer elementos susceptíveis de permitir alterar a decisão inicial.

O registo foi lavrado como provisório por dúvidas porque no título respectivo (acção de justificação judicial) o prédio é identificado como sendo o formado pelos artigos matriciais nºs 746º, 750º, 751º e 752º. Contudo, estes três últimos referem-se à descrição nº 3290 e o 746º pertence à nº 22 646. Por outro lado, às descrições indicadas no título respeitam outros artigos, a saber: à nº 3304 o 260º e o 770º e à nº 22 645 o 770º.

Os reclamantes reconhecem ser esta a situação, mas alegam que tanto as declarações prestadas na altura em que se requereram os registos como os títulos então apresentados continham incorrecções. Mas essa é matéria que não cabe agora apreciar, nem também formular qualquer juízo sobre a boa ou má fé de quem registou em primeiro lugar. Se o interessado quer atacar os negócios celebrados é em sede judicial que o deverá fazer.

Importa, no entanto, verificar se existe inexactidão no registo requerido em 10 de Novembro de 1993 com base em escritura de habilitação de herdeiros e nas declarações efectuadas sobre a situação matricial. A certidão fiscal respeitante ao imposto sucessório não foi apresentada visto terem decorrido mais de 20 anos após a data do óbito, mas o artigos 750º, 751º e 752º já tinham sido averbados à descrição nº 3290 em 1950, pelo que não há qualquer desconformidade ou insuficiência de documentos quanto àquela situação. Por conseguinte, não se justifica, a este propósito, a instauração oficiosa de processo de rectificação.

Os reclamantes não explicam por que motivo ficaram mencionados nas descrições nºs 3304 e 22 645 os artigos 260º e 770º, sendo certo que a matriz rústica da freguesia de ... está em vigor desde 1901 - a urbana é que remonta a 1937 -, como se prova pelo documento que se junta.

Quanto à certidão fiscal apresentada ela atesta "que não existe qualquer correspondência entre os artigos 746º, 750º, 751º e 752º e os artigos 260º e 770º, em vez de certificar a impossibilidade da sua correspondência". Nem, aliás, o poderia fazer, já que não se verificaram alterações na matriz rústica. De resto, a repetição dos artigos matriciais inculca que possa ocorrer uma duplicação de descrições, devendo notar-se que as nºs 3290 e 3304 são provenientes do mesmo prédio (o descrito sob o nº 3287).

Ainda que as inscrições de propriedade distintas levem a supor tratar-se de prédios autónomos, já isso não seria de presumir havendo identidade de artigos matriciais. E é aos interessados que cabe esclarecer essas dúvidas ou, sendo eventualmente o caso, promover a rectificação dos registos e apresentar a necessária prova.

A protecção que é devida aos titulares inscritos "conduz a que o registo predial esteja impedido, sob pena de pôr em causa os seus próprios princípios e objectivos de dar publicidade à decisão judicial sem atender à situação tabular". Não cabendo ao conservador pronunciar-se sobre o mérito da decisão ou sobre a circunstância de a acção ter sido bem ou mal proposta, não poderá deixar de apreciar a situação tabular e de, sendo o caso, opor dúvidas ao registo. Assim, considera-se que a decisão inicial se terá de manter.

4 - Nas suas alegações os recorrentes explicam ter junto ao processo judicial cópia da escritura de compra de 24 de Junho de 1978 relativa aos prédios que também afirmam haverem sido adquiridos por usucapião. Sucede que cerca de um ano depois daquela compra (em 11 de Maio de 1979) tornaram "os mesmos a constar da escritura de venda feita a Joaquim ... (...) pelos mesmos vendedores."

Ao tempo em que esses actos notariais foram praticados não era exigível a apresentação dos documentos matriciais e registrais. Essa simplicidade da época "originou certas habilidades de boa ou má fé que hoje começam a ser detectadas". E inúmeros casos destes hão-de surgir e "que terão de ser supridos de uma forma mais razoável e consentânea sob pena de se criarem situações de conflitos indesejáveis."

A lei reconhece "o direito ao primeiro registante" mas no entanto "nada obsta a que a parte lesada venha pedir a anulação desses registos". Verifica-se, que há uma "duplicação de inscrições matriciais, mas não de descrições prediais uma vez que os prédios na sua estrutura física são totalmente diferentes e distanciados entre si." Entendem os recorrentes que a senhora conservadora sustentou e fundamentou o seu despacho com clareza, mas consideram que "estes casos se poderiam resolver por declarações complementares a ser prestadas pelas partes." Haverá aqui um "excesso de zelo" que está a impedir o acesso a um financiamento quando, no caso, parece suficiente a decisão judicial.

Existe, assim, "uma certa ambiguidade no despacho de sustentação proferido pela senhora conservadora", considerando-se que há motivo para ser dado provimento ao recurso.

5 - Sobre esta questão cumpre emitir parecer.

5.1 - Dir-se-á que o fundamento da dúvida que, na hipótese em apreço, poderia suscitar alguma perplexidade era o de o pedido que não mereceu qualificação favorável ter sido baseado num documento - sentença proferida em acção de justificação judicial - que se destina precisamente a *suprir um título em falta*.

Mas a aparente incongruência resolve-se com o apuramento de dois pontos importantes:

- o primeiro é o de que a decisão proferida na justificação judicial constitui um título destinado a comprovar a *aquisição do direito* para fins de registo e não para solucionar as questões tabulares derivadas da (in)definição, composição ou demarcação dos prédios.

- o outro é o de que, consabidamente, na qualificação do pedido de registo as razões tabulares são sempre de atender, mesmo quando se trata de uma sentença judicial, inclusivé se proferida em acção de justificação.

5.2 - O processo de justificação judicial está regulado no Decreto-Lei nº 284/84, de 22 de Agosto e, apesar da recente reforma do processo civil, não foi ainda incluído no Código que regula especialmente todo esse procedimento. Ora, no nº 2 do artigo 4º do mencionado Decreto-Lei, diz-se claramente que "se houver oposição, o juiz declarará o processo sem efeito e remeterá os interessados para os meios processuais comuns."

Deste modo, na justificação (diversamente do que ocorre com o processo comum) o legislador não teve em vista "privilegiar a decisão de fundo" assegurando, mesmo sem o estrito cumprimento de algumas regras de forma, que viesse quanto possível, e como princípio geral, a ser proferida a decisão "de mérito" sobre o conflito subjacente (cf. Preâmbulo do C.P.C.).

De resto, deve também acrescentar-se que não será adequada a propositura de uma acção de justificação judicial fora do contexto do artigo 116º do C.R.P. . Efectivamente, é apenas para efeitos de suprimento do título de registo que a acção se destina (cf. artigo 1º, nº 1, do Decreto-Lei nº 284/84).

Não se trata também de acção destinada a uma definitiva apreciação das provas oferecidas, com força de caso julgado, visto que se por falta das mesmas a acção for julgada improcedente, "o justificante pode deduzir nova justificação" (artigo 7º do referido Decreto-Lei).

O que vem de dizer-se teria de ser ponderado pelo recorrente quando propôs a descrita acção - que, por definição, não se destinaria a resolver o problema a que alude nas suas alegações: "em 11/5/79, um ano depois de alguns dos prédios já terem sido vendidos aos seus constituintes tornaram os mesmos a constar de venda feita a Joaquim ..."

Aliás, no caso, não se trata de prédio não descrito ou descrito mas sem inscrição de aquisição em vigor. Os próprios registantes afirmam ter comprado os prédios por escritura de 24/6/78 lavrada no 1º Cartório Notarial de ... e o que pretendem é estabelecer um *novo trato* a partir dos titulares do direito justificativo (nos termos previstos no nº 3 do artigo 116º do C.R.P.).

De qualquer modo, uma coisa nos parece certa: a acção de justificação não é o meio processual adequado para se obter a resolução de um conflito (ou de um erro) sobre a alegadamente indevida "apropriação", por parte de outrém, de artigos matriciais que seriam os correspondentes aos prédios adquiridos.

5.3 - O motivo das dúvidas é de natureza tabular: a descrição dos prédios constantes do registo não é coincidente (concretamente no que toca aos artigos matriciais) com a que se acha mencionada no título. E, como tem sido repetidamente dito - e a senhora conservadora recorrida oportunamente recorda - a *situação tabular* poderá ser sempre oposta a qualquer documento, *incluindo o judicial*.

É, ao que se afigura, a posição unânime entre os autores nacionais (cf. por todos, CATARINO NUNES, C.R.P., Anotado, pág. 213 e segs.) e estrangeira (*vide*, também em geral, a 3ª conclusão do Tema I da "Carta do México" - IV Congresso Internacional de Direito Registral) e até expressamente mencionada no artigo 100º do Regulamento Hipotecário espanhol (referindo-se aos "obstáculos que surjam do registo").

Nem poderia ser de outro modo, sob pena de se poderem estar a publicitar coisas erradas, ilusórias ou incompatíveis. É que - não o devemos esquecer - o registo visa "definir a situação jurídica dos prédios" (Ac. Rel. Porto de 2 de Abril de 1987, in Col. Jur. II., pág. 227) e a *eficácia* em relação a terceiros dos direitos que publica. E, como também se disse no recente Acórdão do S.T.J. nº 15/97 de uniformização jurisprudencial (*in* D.R. 1ª série-A de 4 de Julho de 1997), "neste plano há que tomar em conta os princípios do registo predial."

Não valerá pois a pena insistir neste tema já sobejamente tratado. Em síntese e em suma: há que qualificar *todos os documentos* e, ao fazê-lo, as regras do registo e quaisquer razões tabulares são sempre de atender.

6 - Os artigos matriciais não se "adquirem" nem se "furtam", como se de coisas susceptíveis de comércio jurídico se tratasse. São, é claro, como insistentemente temos referido, elementos de identificação dos prédios (idênticos à composição, situação ou área ainda que tendo especial importância, principalmente por constituírem a sua base topográfico-cadastral.

Daí que o C.R.P. tenha consagrado no capítulo III do título relativo à organização do registo uma secção própria destinada a regular a "conjugação do registo e das matrizes prediais". É certo que o nº 2 do artigo 28º quanto aos prédios rústicos ainda não submetidos ao cadastro geométrico limita a exigência da harmonização aos números dos artigos matriciais e à área dos prédios. Todavia, apesar desta conjugação estar estabelecida em termos moderados, "representa um passo decidido com vista a atingir um maior grau de certeza na identificação física dos imóveis", como se escreveu na conclusão 8ª do Tema IV do Encontro Nacional de 1984 (cf. "Regesta" nº 62 pág. 130/7). E tal identificação é obviamente indispensável, sendo também certo que os serviços de registo não dispõem de meios técnicos e humanos que permitam verificar localmente a composição dos prédios. Apesar de se reconhecerem as evidentes imperfeições matriciais e o notório facto de que "os nossos serviços de cadastro - matrizes prediais em sentido lato - estão totalmente confundidos com os serviços fiscais, a cujas razões se subordinam completamente" (cf. GONÇALVES MARQUES e ROCHETA GOMES, no apreciável "Relatório", publicado na Regesta nº 31, pág. 225/9), apesar disso, dizíamos, haverá no entanto que compreender que a matriz predial constitui o elemento-base da identificação física, mormente quanto à representação e configuração geográfico-cadastral do prédio.

Certamente por isso e porque os serviços que tutelam a elaboração e conservação das matrizes são (esses sim) os que dispõem de agentes e funcionários que podem verificar directamente e *in loco* a composição dos imóveis, o legislador entendeu que era necessário estabelecer *regras mínimas* de conjugação sobre o que a respeito da identificação dos prédios constava dos títulos, das descrições e das matrizes. Referimos já que, no que toca aos prédios rústicos ainda não cadastrados (como é o caso na hipótese vertente), a harmonização é limitada aos números dos artigos matriciais e à área.

Deste modo, ao qualificar o pedido de registo, o conservador não pode deixar de atentar a tais elementos, confrontando os que são indicados nos títulos e nas matrizes com os que se acham referidos nas descrições (artigos 28º e 30º, nº 1 do C.R.P.).

7 - No caso dos autos, os artigos matriciais a que o título faz alusão *não são os mesmos* que constam das descrições nele designadas (as nºs 3304 e 22 645). Mais: não foi feita qualquer declaração complementar que, ao menos, pudesse permitir compreender a que seria devida tal divergência. É, pois, indiferente que a certidão fiscal (como, de facto, refere) que inexistente correspondência entre os artigos ou que dissesse que não era possível estabelecê-la.

O certo é que os artigos que as descrições mencionam são, já de há longa data (quanto à nº 3304 desde 1950 e à nº 22 645 desde 1930) *outros*, diferentes daqueles que foram indicados na petição da acção de justificação e que depois vieram a ser reproduzidos na sentença. E são também muito anteriores à aludida segunda escritura de venda feita a Joaquim ...

Vemos, pois, que há uma *total contradição* - no que respeita ao número dos artigos matriciais - entre o que se acha mencionado nas descrições e no título, não se podendo mesmo dizer que tal discrepância é superveniente à existência deste. De facto, muito antes da propositura da acção já eram outros os artigos que as descrições referiam.

Ora, como dissemos e o nº 2 do artigo 28º do C.R.P. inequivocamente estabelece, *o número dos artigos matriciais* é precisamente um dos elementos em que a falada harmonização é exigida.

Logo, parece que o motivo que determinou a provisoriedade por dúvidas se mostra correctamente levantado.

8 - Antes de terminar uma observação se poderá ainda fazer. Os recorrentes, ao impugnarem, a qualificação, afirmam que os artigos matriciais que indicaram são os que efectivamente pertencem aos prédios e que o erro está nas descrições quando mencionam outros que, na realidade, lhes não dizem respeito.

Se assim é (e há que demonstrá-lo) haverá necessidade de promover a rectificação dos registos. Não é, evidentemente, em sede de recurso hierárquico que esse problema poderá ser resolvido, por muito ponderosos que sejam os interesses em causa e a necessidade do registo.

Porém, caso se verifique que os artigos matriciais *já constantes* das descrições são os correctos, o que aos registantes interessará é diligenciar no sentido de que *o título* seja rectificado (podendo comprovar quais os artigos que naquelas se acham mencionados até por simples certidão).

Há ainda que notar o seguinte: o artigo 770º aparece mencionado nas duas descrições (as nºs 3304 e 22 645). Mas, como os recorrentes indicam - e o título também declara - que o prédio é o formado por ambas essas descrições, não se afigura que a duplicação viesse a constituir obstáculo, uma vez que a anexação das mesmas resultaria do próprio pedido.

Porém, e desde já, caberá à Conservatória (e uma vez que verificou que aquele artigo 770º está repetido) instaurar processo de rectificação com vista a apurar as razões da duplicação do artigo matricial naquelas descrições. Para a hipótese de a nenhuma conclusão se chegar, dever-se-à, então, apenas anotar a duplicação do referido artigo da matriz.

9 - Como decorre do exposto, somos de parecer que o recurso não poderá merecer provimento.
Em síntese formulam-se as seguintes

Conclusões

- I - Na qualificação do pedido de registo as razões de natureza tabular devem ser sempre consideradas, ainda que o título seja uma sentença judicial.**
II - A regra de harmonização entre a matriz, o registo e os títulos, estabelecida nos artigos 28º e 30º do Código do Registo Predial, inclui, em qualquer hipótese, o número do artigo matricial, pelo que os mencionados na descrição terão de se conjugar com os constantes dos documentos.
III - Não se verificando essa harmonização, mas reconhecendo-se que há erro na descrição, ou no título, os interessados poder-se-ão socorrer do processo de rectificação previsto nos artigos 120º e seguintes do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27/02/98.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator, Carlos Manuel Santana Vidigal, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 02/03/98.

Procs nºs R.P. 133/97 DSJ-CT e R.P. 7/98 DSJ-CT - Registo Provisório de hipoteca, oferecida como caução em substituição do arresto. Convertibilidade desse registo na pendência de impugnação da recusa do conservador em renovar o prazo de vigência da inscrição.

1 - Vêm os processos de recurso hierárquico, em registo predial, registados sob os nºs 133/97 e 7/98 - para tanto previamente apensados, na consideração de que são idênticas as questões de facto e de direito que neles se suscitam - submetidos conjuntamente à análise e apreciação deste Conselho.

Ambos os recursos são interpostos por ... e ... das seguintes decisões de indeferimento das respectivas reclamações oportunamente deduzidas:

- quanto ao primeiro - Pº 133/97 -, contra as recusas da ... Conservatória do Registo Predial de ... em efectuar a conversão em definitiva da inscrição de hipoteca voluntária que incide sobre a fracção autónoma "I" do prédio nº 957/... (inscrição C19951020013) - lavrando, conseqüentemente, a inscrição de ampliação dessa hipoteca (inscrição C1997025028) provisoriamente por natureza nos termos do artigo 92º, nº 2, alínea d), do C.R.P. - e o cancelamento da inscrição de arresto em vigor sobre a mesma fracção autónoma (inscrição F19951006018), pedidos a coberto, respectivamente, das aps. 27 e 29/970925;

- relativamente ao segundo dos referidos recursos, contra as recusas da Conservatória do Registo Predial de ... em converter a inscrição de hipoteca voluntária que incide sobre os prédios nºs 00054, 00773 e 00783, todos da freguesia de ... (inscrição que, lavrada sob a p. 10/121095, recebeu nas respectivas fichas a numeração de C-6, C-5 e C-6) e em cancelar a inscrição de arresto incidente sobre os mesmos prédios (inscrição F-1 em todas as fichas com a data de 09.10.95), actos esses que foram requisitados pelas aps. 07 e 08/190997.

Qualquer dos registos hipotecários em causa inscreve provisoriamente, nos termos do artigo 92º, nº 1, alínea i), do CRP, uma hipoteca voluntária a constituir pelos ora recorrentes (arrestados) a favor dos titulares de ambas as inscrições de arresto.

No extracto do registo lavrado na ... Conservatória de ... menciona-se que a hipoteca tem por fundamento a prestação de caução nos termos dos artigos 428º e 433º do CPC - sendo de 66 370 000\$00 o capital e o montante máximo assegurado - e abrange mais 3 prédios fora da área daquela Conservatória.

Por seu turno, do registo lavrado na Conservatória de ... consta que a hipoteca se destina à garantia de pagamento do capital atrás referido e do juro legal de 10%, tudo no montante máximo de 86 281 000\$00, e que a inscrição abrange os 3 prédios situados na área dessa Conservatória.

Relativamente às inscrições de arresto são coincidentes, quer quanto à quantia por que se decretou o arresto (66 370 000\$00), quer quanto à menção dos prédios abrangidos por esse facto.

Todos e cada um dos pedidos dos actos recusados foram instruídos com certidão judicial extraída dos autos de prestação de caução registados sob o nº 639/C-95 do ... Juízo Cível de ... (3ª secção) - comprovativa de neles ter sido proferida em 22.05.97 decisão, já transitada em julgado, a autorizar a substituição da providência do arresto pelo direito de hipoteca sobre os imóveis atrás aludidos (mas com a ampliação do valor máximo inscrito relativamente à mencionada fracção autónoma para o montante de 86 281 000\$00), garantia esta considerada prestada logo que seja averbado o registo definitivo dos direitos de hipoteca - e com a escritura do negócio jurídico unilateral constitutivo da hipoteca cujo registo provisório se mostra efectuado nos termos sobreditos, lavrada no ... Cartório Notarial de ... a fls 62 do Lº 188 - L em 12.09.97.

2 - O senhor conservador da ... Conservatória do Registo Predial de ... recusou:

- a conversão da inscrição hipotecária, invocando para tanto o artigo 69º, nº 1, alínea b) do C.R.P., com o fundamento de ser manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados, na medida em que estes não comprovam ter o recurso contencioso interposto da recusa do conservador em averbar a tal inscrição a renovação do prazo de vigência do registo (ap. 12/110496) merecido provimento, e só então o registo será convertível, dado que, se o interessado decair na sua pretensão de ver renovado aquele prazo, ter-se-á verificado entretanto a caducidade do mesmo registo; e

- o cancelamento da inscrição de arresto em virtude de também não estar titulado esse facto, uma vez que a decisão certificada faz depender a autorização para a substituição da providência do arresto pelo direito de hipoteca do averbamento como definitivo do registo desse direito e isso ainda não ocorreu dada a recusa da conversão e o facto de não ter sido requisitada nova inscrição de hipoteca.

3 - Em aliás extenso despacho, o senhor conservador do Registo Predial de ... invoca os seguintes motivos para recusar os actos em apreço:

A - *Quanto à conversão da inscrição de hipoteca*, louvando-se no disposto nos artigos 42º, nº 2, 68º, 69º, nºs 1, alínea b), e 2, e 101º, nº 3 (a contrario), todos do CRP:

- esta inscrição caducaria em 12.04.96;

- só que em 11.04.96 (ap. 01) foi requerida a renovação da inscrição, o que foi recusado conforme anotação efectuada sob essa apresentação;

- contra essa recusa foi interposta reclamação em 17.06.96 (ap. 11), que foi indeferida (anotação datada de 24.06.96);

- pela ap. 03/220796 foi interposto recurso hierárquico, o qual foi também indeferido (anotação de 27.02.97);

- em 14.03.97 (ap. 10) foi interposto recurso contencioso, de cuja decisão não tem ainda a Conservatória conhecimento;

- acontece que, nos termos do artigo 149º, nº 3, do CRP, o prazo de caducidade do registo provisório, suspende-se até lhe ser anotado o deferimento do recurso;

- o prazo de caducidade, que no caso é de 6 meses (artigo 11º, nº 3, do CRP), fica suspenso *apenas para efeitos da decisão a tomar no recurso interposto*;

- porquanto a suspensão constitui uma paragem no decurso do *prazo útil* do exercício do direito (para o cômputo desse prazo deve somar-se o período decorrido antes da superveniência da causa suspensiva com o que se retoma aquando da cessação dessa mesma causa);

- de modo que se poderá dizer que, enquanto o recurso contencioso não for decidido, a situação jurídica correspondente não está definida, nem pode ser definida;

- se assim não for entendido, será então fácil prolongar a vigência do registo - de qualquer registo - bastando que se peça, como no caso, a sua renovação e, quando isso seja recusado, se impugne tal decisão - escopo este que as normas em questão não comportam (cfr. artigos 280º, 330º, nº 1, e 334º, todos do CC);

- daí que tenha de aguardar-se pela decisão final da impugnação para que se torne admissível o pedido da conversão do registo, dado que não é possível durante a suspensão do prazo de caducidade do registo exercer-se o direito à sua conversão (período de congelamento do direito - cfr. artigos 318º, 328º e 329º do CC);

- acresce que o apresentante não indicou o seu estado civil;

- existe divergência entre o regime matrimonial de bens do sujeito activo da relação hipotecária mencionado na inscrição (comunhão geral) e o que consta da escritura tituladora da hipoteca (comunhão de adquiridos);

- finalmente, na identificação que no título se faz do prédio descrito sob o nº 00783/... não se refere que nele existem dois palheiros com a área coberta de 140 m², contrariando o que consta da descrição;

B - *Quanto ao cancelamento da inscrição de arresto*, com invocação dos citados artigos 68º, 69º, nº 2, e 101º, nº 3, do CRP, em virtude de esse cancelamento depender do registo (definitivo) - e, conseqüentemente, da conversão também recusada - da hipoteca voluntária admitida em substituição do arresto, uma vez que o cancelamento não pode ser efectuado como provisório.

4 - Reclamando as decisões tomadas pela ... Conservatória de ..., os ora recorrentes alegam que, antes de o registo de hipoteca voluntária ter caducado, foi pedida a sua renovação e esse pedido encontra-se ainda pendente de decisão em recurso contencioso.

Donde, tendo entretanto sido pedida a conversão desse registo e ponderando, como se ponderou, que, se o recorrente decair naquele recurso, ter-se-á verificada a caducidade do referido registo, resulta que tal caducidade não tinha ainda ocorrido à data em que foi pedida a conversão do registo.

Assim sendo, carecerão também de fundamento os motivos invocados pela Conservatória, quer para lavrar como provisória, nos termos sobreditos, a inscrição de ampliação dessa mesma hipoteca, quer para deixar de lavrar o cancelamento da inscrição de arresto.

5 - Já na reclamação que interpuseram para o senhor conservador de ..., os recorrentes adiantam que é a pendência da impugnação da anterior decisão de recusa de renovação da inscrição provisória de hipoteca que impede a caducidade desta inscrição e, por isso, esta mantém-se em vigor e deve ser convertida.

Alega ainda que o apresentante, como advogado constituído pelos interessados e ora recorrentes, não teria, como não tem que o fazer quando no exercício desse seu mandato intervém nos processos judiciais, que indicar o seu

estado civil.

De resto, o apresentante interveio como procurador e representante desses mesmos interessados na escritura de hipoteca e desta consta o seu estado civil.

Por seu turno, a inscrição de arresto foi lavrada provisoriamente por dúvidas por falta de indicação do estado civil do arrestante.

Daí que para o registo provisório de hipoteca os ora recorrentes, em litígio com o arrestante e também sujeito activo da inscrição hipotecária, tenham indicado que o regime matrimonial de bens desse mesmo sujeito activo era o da comunhão geral, por disso estarem convencidos.

Acontece que o arrestante veio declarar à Conservatória, para remoção das dúvidas opostas ao registo de arresto, que é casado em comunhão de adquiridos - facto este que é do conhecimento da conservatória.

Dúvidas não poderá haver, por conseguinte, sobre ser o da comunhão de adquiridos o regime matrimonial do sujeito activo da hipoteca e, por essa razão, o indicaram no título constitutivo desse facto.

Finalmente, depois de citarem o Acórdão da Relação de Coimbra de 19.03.96, in BMJ nº 455, p. 584 - para alegarem que o registo predial não garante os elementos identificativos dos prédios mencionados na descrição -, realçam os recorrentes que, nos termos dos artigos 54º e 58º do Código do Notariado, a escritura pública não tem que descrever todos os elementos constantes do registo e da matriz e que na escritura em causa não foi feita menção ou identificação (divergente ou contraditória) do prédio que ponha em causa a identidade do prédio visado com a hipoteca.

Terminam por pedir que, em consequência, sejam lavrados os registos.

6 - O senhor conservador da ... Conservatória de ..., ao indeferir a reclamação, limita-se a declarar manter as decisões impugnadas, não obstante reconhecer que a inscrição hipotecária em causa não ter ainda caducado por força da suspensão do respectivo prazo decorrente da interposição de recurso contencioso da anterior recusa em renovar o prazo de vigência daquela mesma inscrição (artigo 149º, nº 3, do CRP), razão por que dá sem efeito, por rectificação, a anotação nº 4 efectuada nesse registo.

7 - Por seu turno, o senhor conservador de ..., depois de reiterar o seu entendimento de que, havendo suspensão do prazo de caducidade, o período de tal suspensão não conta como prazo de vigência do registo (isto é, o registo está em vigor por 6 meses, não se contando o tempo de suspensão), salienta que a necessidade de mesmo os advogados, ao requererem o registo, indicarem o seu estado civil é uma exigência legal (artigo 42º, nº 2, do CRP) e que esta exigência se deve ter por cumprida em virtude de efectivamente o estado civil do apresentante constar da escritura com que instruiu o pedido de registo.

Mas entende já que as dúvidas suscitadas quanto à divergência do regime matrimonial de bens respeitam exclusivamente ao registo de hipoteca - que é independente do anterior registo de arresto, relativamente ao qual, de resto, não se põem sequer problemas de trato sucessivo - e só poderão ser removidas por via de rectificação mediante a apresentação do ou dos documentos que provem esse regime de bens e o consentimento de todos os interessados nos termos do artigo 122º, nº 1, do CRP, visto não ser agora caso de suprir a falta de indicação de tal elemento de identificação, para o que bastaria a declaração complementar nos termos do artigo 46º, nº 2, do mesmo código.

Considerando que a citação feita pelo reclamante do Acórdão do STJ, por transcrição do seu sumário, nada ajuda à decisão do caso presente em virtude de não revelar a situação factica e jurídica subjacente a esse acórdão (nem sequer é possível saber qual o enquadramento das respectivas conclusões), volta o senhor conservador a realçar que, nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo, a identificação dos prédios não pode ser feita em contradição com a sua inscrição na matriz, nos termos do artigo 28º do CRP, nem com a respectiva descrição, salvo se, quanto a esta, os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente (artigos 30º, nº 1, 36º, 38º, 39º e 46º, nº 1, alínea b), daquele Código e 58º do Código do Notariado).

No caso, porque o prédio em causa estava já descrito, bastaria que no título em causa os interessados tivessem mencionado apenas o número da descrição (artigo 44º, nº 1, alínea b), do CRP e 54º do Cnot.). Mas, ao referirem-se nele outros elementos de identificação do prédio, estes não podem estar em contradição, se não houve alteração superveniente.

E, deste modo, se fundamenta a manutenção das recusas decididas pela Conservatória do Registo Predial de ...

8 - Na petição do recurso que interpuseram do despacho de indeferimento da reclamação proferido pela ... Conservatória de ..., os recorrentes limitam-se a acrescentar que a conversão do registo de hipoteca voluntária deverá mesmo ser lavrada, porquanto, estando ainda em vigor esse registo à data do pedido de conversão, foi efectivamente apresentado para esse efeito o título constitutivo de tal hipoteca.

Não havendo por isso motivo para recusar a conversão, também não o há para que os demais factos não ingressem (definitivamente) no registo e, por essa circunstância, pedem que se ordene que os actos de registo sejam lavrados nos termos em que foram pedidos.

A respeito do recurso do despacho de indeferimento da reclamação que dirigiram ao senhor conservador de ..., reiteram tudo quanto tinham já alegado anteriormente e terminam pelo pedido de revogação das decisões impugnadas nos mesmos termos que o fazem no recurso anteriormente referido.

9 - Cumpre agora emitir parecer, passando a conhecer de imediato do mérito dos recursos, visto que, sendo o

processo o próprio e tendo os recursos sido tempestivamente interpostos por quem tem legitimidade para tal, não existem questões prévias ou prejudiciais a decidir.

10 - A questão fulcral - mas não a única - que os autos suscitam é a de saber se, antes de haver decisão final sobre os pedidos de renovação dos registos de hipoteca voluntária em apreço, é ou não possível converter tais registos em face do título constitutivo da hipoteca lavrado na sequência da decisão, transitada em julgado, que admitiu a substituição do arresto, anteriormente decretado e registado, por essa hipoteca oferecida pelos arrestados, julgando-a adequada a garantir os interesses do arrestante.

Não se trata agora, como é óbvio, de saber se os registos em causa são ou não renováveis, pois esta questão está pendente de decisão em recurso contencioso, que os interessados entretanto interpuseram da decisão do conservador (posteriormente confirmada, aliás, pela DGRN) que denegou a renovação do registo. Trata-se, antes, de saber se a pendência dessa impugnação obsta a que se possa converter os registos, sem embargo de ter chegado ao fim o processo adequado à sua conversão.

11 - Com efeito, permitiam então as disposições combinadas dos artigos 401º, nº3, e 404º, nº 3, do CPC - e admitem hoje os artigos 387º, nº 3, e 392º, nº 1, do mesmo Código, após as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nºs 329-A/95, de 12/12, e 180/96, de 25/9 - que o arrestado obtenha a substituição do arresto por caução adequada, sempre que esta se mostre suficiente para prevenir a lesão (ou, como hoje também refere a lei, repará-la integralmente).

De entre os meios legalmente admitidos ao arrestado para prestar essa caução se conta a hipoteca (artigos 623º e 624º do CC), que, por ser da iniciativa do arrestado e depender da vontade do titular do respectivo direito, não pode deixar de assumir a natureza de hipoteca voluntária e, como tal, estar também sujeita às normas reguladoras dessa espécie de hipoteca (cfr. artigos 703º, 704º, 710º e 712º e segs. do CC) - neste sentido se pronunciou já este Conselho no Pº 21/92 - R.P. 4.

Só que - e este é o aspecto novo ou de novidade na sua génese com inevitáveis reflexos no registo - a hipoteca oferecida em substituição do arresto (ou, eventualmente de outra providência cautelar decretada) só estará em condições de realizar essa sua função depois de julgada idónea nos termos sobreditos.

De tal sorte que não faria sentido que se constituísse primeiro a hipoteca para só depois se provocar o julgamento da sua idoneidade. Ao invés, acompanhando a exposição de José Alberto dos Reis, in Código do Processo Civil Anotado, vol. II., p. 153, dir-se-á que, julgada adequada a caução oferecida, há que constituí-la, de harmonia com o valor que para esse efeito o tribunal fixar, para só então o tribunal a julgar prestada.

Mas, porque a hipoteca apenas depois de registada terá existência jurídica, só então produzindo efeitos entre as próprias partes (artigos 687º do CC e 4º, nº 2, do CRP), indispensável se mostra também que o julgamento da sua idoneidade para os efeitos pretendidos tenha de incidir sobre a hipoteca já concretizada, isto é, com os efeitos registrais - e, conseqüentemente, com a sua ordem de prevalência (cfr. também artigo 6º do CRP) - previamente definidos.

É na consideração destes parâmetros que têm de se entender e interpretar não só as normas reguladoras do processo destinado à prestação da caução, mas também o registo que necessariamente o seu julgamento pressupõe.

Assim, o registo provisório, que, juntamente com os encargos que incidem sobre os respectivos imóveis, o *ofertante* da caução deve comprovar logo que deduza o pedido de substituição de garantias, é o registo de hipoteca voluntária, antes de lavrado o título constitutivo (artigo 92º, nº 1, i), do CRP) - artigo 982º, nº 3, do CPC (correspondente ao nº 1 do artigo 428º do mesmo Código antes das referidas alterações).

Por outro lado, o juízo de idoneidade que vier a ser formulado incide sobre o direito de hipoteca tal como resulta desse registo. Daí que só a conversão de tal registo perante o título constitutivo entretanto lavrado - e não *outro* registo de hipoteca voluntária que posteriormente àquele viesse a ser lavrado, ainda que com base no mesmo título (pois *outro* seria já o direito de hipoteca que deste último registo resultaria) - permitirá que o tribunal julgue prestada a caução, por forma a consumir-se a substituição autorizada (artigo 986º do CPC, correspondente ao nº 3 do artigo 428º do mesmo Código, na redacção anterior às alterações).

12 - Cremos que estas considerações que antecipámos sobre o processo constitutivo da hipoteca, a que estes autos se reportam, e a função que nele está reservada ao registo - expendidas, aliás, de acordo com o entendimento que a esse propósito este Conselho expressou já no referido Proc. nº 21/92 R.P.4 - se tornam indispensáveis para compreender e decidir a questão que atrás (ponto 10. deste parecer) salientámos e cuja análise agora retomamos. Tal questão é colocada pela ... Conservatória do Registo Predial de ... do seguinte modo: - a inscrição provisória de hipoteca só será convertível se os recorrentes obtiverem vencimento no recurso que interpuseram da recusa da Conservatória em averbar a essa inscrição a renovação do seu prazo de vigência, pois, se decaírem, ter-se-á verificado a caducidade do registo por ter decorrido o prazo de 6 meses da sua vigência sem que, entretanto, tenha sido convertido ou renovado aquele prazo de vigência do registo (artigo 11º, nºs 2 e 3, do CRP). Assim, enquanto não houver decisão final a considerar renovado o prazo de vigência do registo, ter-se-á por prejudicado o direito à sua conversão.

Diferente é, porém, a posição assumida pela Conservatória do Registo Predial de ..., que considera não ser exercitável o direito à conversão do registo em causa enquanto não for anotado nas fichas respectivas o facto que

ponha definitivamente termo à impugnação deduzida relativamente à recusa da Conservatória em considerar renovado o prazo de vigência daquele registo, em virtude de o prazo de caducidade estar suspenso desde a data da interposição da impugnação por força do disposto no artigo 149º, nº 3, do CRP. Por outras palavras, a suspensão do prazo de caducidade, implicando a impossibilidade do exercício do direito à conversão do registo provisório, obsta a que este registo possa ser efectuado tão só enquanto se mantiver aquela suspensão.

Afigura-se-nos que a questão só tem razão de ser quando colocada nos termos em que o foi pela ... Conservatória do Registo Predial de

Compreende-se que se possa e deva, mesmo, considerar paralisado o direito a pedir a conversão de registo provisório por todo o período da suspensão do prazo de caducidade nos termos sobreditos, quando a impugnação se dirija contra a qualificação feita pelo conservador quanto à viabilidade do próprio registo a converter. É que esta impugnação visa a revogação total ou parcial da decisão do conservador na consideração de que o registo deve ser definitivo ou de que algum ou alguns dos motivos da declarada provisoriedade serão inválidos. Ao fim e ao cabo, é sempre o próprio direito à conversão em definitivo do registo provisório que está a ser exercido pelo impugnante (cfr. artigos 140º, nº 1, 142º, nº 1, 145º, nº 1, e 149, nº 4- parte final, do CRP).

Não é isso, porém, o que acontece com a impugnação da recusa em renovar o prazo de vigência do registo.

O que aí se pretende é tão só evitar que se esgote a vigência do registo provisório e com isso se extinga, por caducidade, o direito à sua conversão (citado artigo 11º, nº 2, do CRP), não estando por isso coarctado o exercício de tal direito enquanto perdurar a vigência do próprio registo.

Não obstante, a isto o senhor conservador do Registo Predial de ... e os próprios recorrentes parecem contrapor a circunstância de a impugnação mesmo no caso de recusa em renovar o prazo de vigência do registo não poder deixar de ter efeitos suspensivos desse prazo, na medida em que, se assim não fosse, a decisão que nela viesse a ser obtida seria sempre extemporânea por se verificar já então a caducidade do registo.

A verdade, porém, é que no caso que agora nos interessa - o da impugnação da recusa de renovação do registo - discute-se não a provisoriedade da inscrição, enquanto tal, mas antes o perdurar da vigência da inscrição com tal provisoriedade tendo em vista um novo período de tempo igual em duração àquele que inicialmente a lei lhe fixara. É óbvio que a procedência de tal impugnação não tem por efeito a conversão (oficiosa), total ou parcial, da inscrição. O que ela determina, isso sim, é que se lavre, *com base na apresentação correspondente à recusa*, o averbamento de renovação do prazo de registo.

Não está, pois, aqui em causa a suspensão do prazo de vigência da inscrição, constituindo antes a renovação do registo, ou melhor, a manifestação de vontade dos interessados junto das tábuas - e que aí tem o seu reflexo justamente no referido averbamento à inscrição - no sentido de que se renove o prazo de vigência do registo, com observância dos demais requisitos da sua admissibilidade (cfr., para o caso que nos interessa, o nº 3 do artigo 92º do CRP), uma verdadeira causa interruptiva do prazo de caducidade do registo, atento o disposto nos artigos 326º e 328º do CC.

Vale isto por dizer que, averbada a renovação, começa a correr novo prazo de vigência do registo a partir da data desse averbamento.

Mas, quando tal averbamento só venha a ser efectuado - com base, repete-se, na apresentação correspondente à recusa - na sequência de decisão tomada em processo de impugnação da recusa em efectuá-lo, o novo prazo não deverá correr enquanto não for proferida a decisão de procedência ou, tratando-se de decisão judicial, enquanto esta não transitar em julgado.

Creemos que este *prolongamento* dos efeitos da interrupção se justifica plenamente porquanto só a partir dessa decisão final estão os interessados em condições de exercer o direito à conversão, que até então e por via da recusa do conservador em considerar renovado o prazo de vigência do registo provisório não poderia ter acolhimento nas tábuas, visto que a conversão de registos não pode ser efectuada em termos provisórios (artigos 69º, nº 2, e 101º, nº 3 (*a contrario*), do CRP). Aliás, se assim se não entendesse, sucederia ou poderia suceder que, ao lavrar o averbamento da renovação, afinal o novo prazo de vigência do registo já teria decorrido, resultado este que obviamente se não pode aceitar.

Afigura-se-nos, de resto, que a solução que aqui se avança, dado o paralelismo das situações em causa, tem apoio legal no nº 1 do citado artigo 327º do CC, que, contemplando a interrupção resultante de citação, notificação ou acto equiparado, determina que o novo prazo de prescrição não começa a correr enquanto não passar em julgado a decisão que puser termo ao processo.

13 - Será então, como pretende o senhor conservador da ... Conservatória de ..., que no caso *sub judicio* a convertibilidade da inscrição provisória de hipoteca está dependente da decisão que venha a merecer aquela impugnação?

Parece-nos que, em princípio, assim deveria ser na verdade, como atrás deixámos antever.

Todavia, não podemos perder de vista a realidade que o referido registo traduz e os reflexos que o processo constitutivo da hipoteca não pode deixar de ter na *vida* do registo desse facto, cuja existência começa por ser necessariamente provisória, tal como expressámos já no ponto 11. do presente parecer.

Na verdade, dependendo o juízo de idoneidade da caução oferecida por meio de hipoteca, a formular pelo tribunal, do prévio registo provisório dessa mesma hipoteca e estando, por sua vez, a constituição da hipoteca dependente

daquele juízo de idoneidade nos termos sobreditos, necessário se torna, para que não se perca a utilidade da acção judicial desenvolvida, que o registo provisório em causa tenha um período de vigência que ultrapasse o momento do trânsito em julgado da decisão que julgue idónea a caução oferecida.

Ora, ainda que se entenda - e há fortes razões para assim se entender dada a taxatividade dos casos de interrupção do prazo de caducidade (artigo 328º do CC) - que o prazo de vigência do referido registo não é renovável em face do que dispõe o nº 3 do artigo 92º do CRP por aí não estar expressamente prevista a sua renovação, ainda assim, dizíamos, a circunstância de o registo não poder ser convertido antes do trânsito em julgado daquela decisão terá que pesar sobre o cômputo do prazo de caducidade.

É que, como determina o artigo 329º do CC, o prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido.

Acontece que os nºs 2 e 3 do artigo 11º do CRP se limitam a estabelecer que os registos provisórios caducam se não forem convertidos ou renovados no prazo da sua vigência e que é de 6 meses, salvo disposição legal em contrário, o prazo de vigência desses registos. Mas não fixam - nem outra disposição legal o faz - a data a partir da qual se inicia a contagem desse prazo.

Daí que, não sendo renovável o prazo de vigência do registo provisório de hipoteca e uma vez que o direito à sua conversão só pode ser exercido após o trânsito em julgado da decisão que tenha por idónea a caução oferecida, se deva entender que o prazo que a lei dispensa à conversão daquele registo só se inicia a partir do trânsito em julgado de tal decisão.

E assim, porque a decisão, no caso em apreço nestes autos, foi proferida em 22.05.97, sempre se deverá entender que, atento o prazo de 6 meses fixado no citado artigo 11º, nº 3, do CRP, o registo de hipoteca estava em vigor à data do pedido da sua conversão - em qualquer dos casos formulado em Setembro daquele mesmo ano de 1997 - e era então, conseqüentemente, convertível.

14 - Com a precedente conclusão, ficamos habilitados para considerar sem fundamento a recusa da ...

Conservatória do Registo Predial quanto ao pedido de conversão do registo provisória de hipoteca (inscrição C 19951020013 sobre a fracção autónoma "I" do prédio nº 957/ ..., registo este que, por isso mesmo, deve ser efectivamente convertido.

E, porque assim é, também não há motivo para que o registo de ampliação dessa hipoteca (inscrição C19970925028 incidente sobre aquela fracção autónoma) não seja, ele mesmo, definitivo dada a estrita dependência deste registo àquela inscrição, que, deixando de ser provisória por força da procedência desta impugnação, determina a conversão oficiosa do registo provisório de ampliação nos termos do artigo 144º, nº 2, do CRP.

O mesmo, porém, não se pode dizer quanto ao cancelamento da inscrição do arresto que se pretende substituído por caução mediante aquela hipoteca, não obstante o motivo que se invocou no caso para a recusa ter sido exclusivamente a dependência desse acto relativamente à conversão (recusada) do registo de hipoteca.

Na verdade, cremos que não são título bastante para esse cancelamento os documentos apresentados, a saber, a certidão judicial comprovativa da decisão que, julgando adequada a hipoteca oferecida, admitiu a substituição do arresto anteriormente decretado por essa caução e a escritura pública constitutiva dessa hipoteca.

É que, averbada a conversão do registo de hipoteca, tem de ser julgada prestada a caução em causa, como determina o artigo 986º do CPC e como determinava já o nº 3 do artigo 428º do mesmo Código antes das alterações que entretanto lhe foram introduzidas.

E este julgamento, como não poderia deixar de ser, só ao tribunal cabe fazer perante a prova de ter sido efectuada aquela conversão - vd. *José Alberto dos Reis, in obra e volume citados*, p. 154.

Daí que, só depois de o juiz do processo ter verificado e declarado estar prestada a caução, se possa e deva considerar consumada a substituição das garantias reais em causa, constituindo então o documento judicial comprovativo do respectivo despacho, depois de transitado em julgado, título para o pretendido cancelamento (artigo 13º do CRP).

Essa era também já, aliás, a exigência que decorria expressamente do disposto do nº 1 do artigo 131º do CRP de 1967, ao dispor que o cancelamento do registo de arresto seria efectuado perante documento comprovativo de decisão, passada em julgado, que o determine ou que autorize o levantamento da providência e que, pelo facto de não ter passado em termos tão concretizados para o CRP vigente, não deixa de ser actual, como acima assinalámos. Donde decorre que, se porventura o cancelamento fosse efectuado em face apenas dos documentos apresentados, tal cancelamento seria nulo nos termos do artigo 16º, alínea b), do CRP.

Por isso e não obstante não ter sido invocada a insuficiência de título para recusar o cancelamento da inscrição de arresto (inscrição F19951006018 sobre a já referida fracção autónoma), entendemos que será de manter a recusa de tal cancelamento por força do disposto no artigo 69º, nº 1, alínea b), do CRP.

15 - Apreciado que assim está o Proc. R.P. 133/97, em que é recorrida a ... Conservatória do Registo Predial de ..., nem por isso se pode ter por terminada a análise do recurso interposto das decisões tomadas pela Conservatória do Registo Predial de ... (proc. R.P. 7/98).

Com efeito, se as razões até agora expendidas servem, de igual modo, para constatar da falta de fundamento da pretensa inconvertibilidade do registo provisório de hipoteca (inscrição lavrada a coberto da ap. 10/121095 sobre os

prédios n.ºs 00054, 00773 e 00783 da freguesia de ... com a numeração de C-6, C-5 e C-6, respectivamente), que se invocou para motivar a recusa da conversão desse registo, e para manter a recusa, nos termos sobreditos, do cancelamento da inscrição de arresto que incide sobre os mesmos imóveis (inscrição F-1 com a data de 091095), a verdade é que, para além da alegada inconvertibilidade do registo, foram invocados outros motivos para recusar a conversão da primeira dessas inscrições, cujo fundamento ou falta de fundamento importa averiguar para nos pronunciarmos quanto ao merecimento do recurso no que respeita a essa recusa.

15.1 - Constatando-se que no despacho de sustentação da recusa ainda em análise, a Conservatória recorrida reconheceu não haver razão para manter a dúvida que levantara quanto à falta de indicação do estado civil do apresentante - o estado civil constava já da escritura apresentada para registo, onde aquele intervieria como procurador e em representação dos hipotecantes -, passaremos a encarar a alegada contradição de identificação do prédio n.º 00783/... constante do título com a descrição e que, nos termos do despacho, consistiria na circunstância de ali não se ter referido que no prédio existem dois palheiros com a área coberta de 140 m², tal como consta da descrição.

Trata-se de um prédio misto com a área de 149 hectares e onde se encontra implantado um agregado urbano com a área de 910 m², do qual fazem parte os omitidos palheiros, a par de outras parcelas mencionadas no título.

A sua identificação no título é feita de forma minuciosa e em plena concordância com a descrição, não suscitando quaisquer dúvidas quanto à identidade do prédio. Aliás, a circunstância de ali se referir a área global de 910 m² do agregado urbano, quando as parcelas desse mesmo agregado discriminadamente mencionadas perfazem a área de 770 m², logo patenteia a omissão nessa discriminação dos referidos palheiros, cuja existência é revelada não só pela descrição, mas também pela inscrição matricial urbana respectiva.

De modo que não se divisa nessa identificação qualquer violação do disposto no artigo 30.º, n.º 1, do CRP, ou sequer deficiência que necessite de ser esclarecida pelos interessados.

Insuficiente e infundado se mostra, pois, o motivo de recusa que acabámos de apreciar e que, de qualquer modo, só poderia fundamentar a recusa em converter a inscrição provisória de hipoteca na parte referente ao prédio em questão.

15.2 - Finalmente, aponta ainda o senhor conservador do Registo Predial de ... como motivo dessa mesma recusa a divergência entre o registo e a escritura de hipoteca quanto ao regime matrimonial de bens da pessoa a favor de quem aquela é constituída.

Na verdade, conta da inscrição a converter que é de comunhão geral tal regime matrimonial, enquanto na referida escritura se menciona, antes, o de comunhão de adquiridos.

No despacho de sustentação da recusa em causa, adianta-se que estas dúvidas só serão removíveis por via de rectificação do registo mediante a apresentação dos documentos que provem o regime de comunhão de adquiridos e o consentimento de todos os interessados nos termos do artigo 122.º, n.º 1, do CRP, visto que, não sendo caso de suprimento de falta de indicação desse elemento de identificação no título, não é admissível a declaração prevista no n.º 1, alínea a), do CRP para completar essa identificação.

Ora, que no caso, sendo inexacto o regime matrimonial do sujeito activo indicado na inscrição em conformidade com a declaração prestada para registo e constituindo tal elemento de identificação requisito dessa mesma inscrição (artigo 93.º, n.º 1, alínea e), do CRP, tal irregularidade terá de ser rectificadora é ponto que não oferece a menor contestação (cfr. artigos 120.º e 122.º do mesmo Código).

Todavia, não poderemos já aceitar a exigência de que tal rectificação só será possível quando se apresente prova documental de que o casamento foi efectivamente contraído sob o regime de comunhão de adquiridos.

É que não só a lei não exige essa prova mesmo quando o regime matrimonial de bens nem sequer consta dos títulos apresentados a registo, contentando-se a lei com a declaração complementar prevista no citado artigo 46.º, n.º 1, alínea a), do CRP, mas também se reconhece no processo registral em apreço, no seguimento aliás do que a esse respeito se fez constar da escritura de hipoteca, ter a inexactidão do registo provindo do convencimento por parte dos signatários da declaração para o registo provisório de que o regime matrimonial de bens do beneficiário da hipoteca era o da comunhão geral, convicção essa que mais tarde se veio a revelar não corresponder à realidade, quando esse beneficiário (e simultaneamente requerente do arresto) fez constar da inscrição do arresto - que nessa parte foi omissa até à sua conversão - que é casado em comunhão de adquiridos. [\[1\]\[1\]](#)

Afigura-se-nos, pois, estar a inexactidão invocada suficientemente comprovada mediante a própria rectificação da declaração para registo a que se procedeu na escritura de hipoteca que instrui o pedido de registo.

Mas não será caso de exigir, para além disso, o consentimento de outros interessados por força do disposto do n.º 1 do artigo 122.º, atrás citado?

Convém dizer, a este propósito, que o senhor conservador recorrido não indica quais sejam esses interessados. E, por nossa parte, não vislumbramos, em face da situação tabular dos prédios em causa, que outros interessados possam existir para além dos ora recorrentes e do referido arrestante (sujeitos da relação hipotecária inscrita), tendo sido, afinal, este último quem revelou nas tábuas a inexactidão da menção do regime de bens do seu casamento constante do registo de hipoteca.

Ora, se assim é, para que obter então o exposto consentimento do arrestante e, simultaneamente, credor hipotecário, se a rectificação dessa inexactidão não irá provocar sequer alteração do sentido e alcance do registo

rectificando [2][2] e, conseqüentemente, prejuízo para qualquer titular inscrito?

Estamos mesmo em crer que a situação em apreço se enquadra antes na previsão do nº 2 do citado artigo 122º do CRP, que permite que, uma vez verificado tal circunstancialismo, se proceda à rectificação *a requerimento de qualquer interessado*.

Acontece porém que no caso dos autos os interessados, através de advogado constituído, limitaram-se, no que concerne à inscrição provisória de hipoteca, a pedir expressamente a sua conversão.

Parece assim faltar o requerimento que, *in casu*, constitui *conditio sine qua non* da rectificação necessária à conversão e que, por isso, deveria ter precedido o pedido da mesma conversão.

Não nos repugna, porém, aceitar - e julgamos ser mesmo legítimo, dado que então se não vislumbra violação ou desrespeito de qualquer princípio ou regra que enforme o registo predial e, designadamente, do princípio da especialidade cujo campo de aplicação se circunscreve às inscrições (e subinscrições), mas não se estende aos seus averbamentos propriamente ditos (artigo 100º do CRP) - o entendimento de que, em casos, como o dos autos, em que é patente não existir alteração da substância do registo (cfr. nº 2 daquele artigo 100º), o pedido de conversão envolve implicitamente o pedido de rectificação da menção inexacta constante da inscrição. Ou, dizendo talvez melhor, do que se tratará afinal é de um pedido de (um único) averbamento, que, sendo de conversão, abrange também a rectificação da inscrição (cfr. também artigo 120º, nº 3, do citado Código) - vd. no mesmo sentido, Mouteira Guerreiro *in Noções de Direito Registral*, p. 253.

Estão também assim, a nosso ver, verificadas todas as condições que permitem no caso *sub judice* a conversão da inscrição provisória de hipoteca pedida na Conservatória do Registo Predial de ..., devendo fazer-se consignar no extracto do averbamento a lavrar que fica rectificada a menção do regime matrimonial nos termos sobreditos.

15.3 Mas não só essa alteração (por rectificação) deve, aliás, ser introduzida na inscrição em apreço.

Aí se menciona também, como fundamento da hipoteca, destinar-se ela ao pagamento de determinado capital.

Tal menção não é errada ou inexacta, mas deve ser completada com o esclarecimento de que constitui garantia em substituição de arresto anteriormente decretado nos termos das disposições combinadas dos artigos 401º, nº 3, e 404º, nº 3, do CPC.

Este complemento afigura-se-nos indispensável, desde logo, porque só então o registo espelhará com fidelidade o fundamento da hipoteca inscrita.

Depois e fundamentalmente porque só assim se fará transparecer do registo, por um lado, o especial processo constitutivo da hipoteca em causa e dos reflexos que isso tem ou poderá ter na vida do próprio registo - circunstância esta que se mostra essencial para a segurança do comércio jurídico - e, por outro lado, que o facto inscrito está sujeito às causas de extinção (por caducidade) previstas para o arresto substituído (cfr.,

designadamente, o artigo 389º, nº 3, do CPC, correspondente ao anterior artigo 382º, nº 3). [3][3]

Outrossim, falta ainda na inscrição aqui em apreço a menção de que a hipoteca abrange mais um imóvel situado na área de outra conservatória, tal como consta da escritura que a titula, pelo que tal inscrição deverá ser completada também com esta menção (artigo 93º, nº 1, alínea f) - parte final, do CRP).

Um e outro desses complementos da inscrição deverão constar, tal como a referida alteração por rectificação, do respectivo averbamento do conversão (artigo 100º, nº 1, já citado).

16. Resta acrescentar que também - e pela mesma forma - se deverá completar a menção do fundamento da hipoteca que se fez constar da respectiva inscrição lavrada na ... Conservatória do Registo Predial de ... com a especificação referida no ponto 15.3, pelas razões aí aduzidas e que seria supérfluo agora repetir.

17. Em face do exposto, somos de parecer de que qualquer dos dois recursos que acabámos de apreciar deve ser deferido parcialmente, mantendo-se as recusas em cancelar as inscrições de arresto e ordenando-se que sejam efectuados os seguintes actos de registo:

a) no Proc. R.P. 133/97 DSJ a conversão, com o complemento referido no ponto 16. deste parecer, da inscrição C19951020013 sobre a fracção "I" do prédio nº 957/ ... e a conversão (oficiosa) da inscrição C19970925028; e

b) no Proc. R.P. 7/98 DSJ a conversão, com a rectificação e os complementos a que se reportam os pontos 15.2 e 15.3, da inscrição provisória de hipoteca que incide sobre os prédios nºs 00054, 00773 e 00783 de ..., em cujas fichas recebeu a numeração de C-6, C-5 e C-6, respectivamente.

Em consonância, firmam-se as seguintes

Conclusões

I - A manifestação de vontade dos interessados junto das tábuas no sentido de renovar o prazo de vigência de registo provisório, nos casos admitidos por lei, constitui causa de interrupção do prazo de caducidade do registo, determinando que novo prazo se inicie a partir da data do respectivo averbamento.

II - Todavia, quando esse averbamento venha a ser lavrado apenas na sequência de impugnação da recusa do conservador em efectuá-lo, os efeitos da interrupção *prolongam-se* até à decisão da procedência ou do seu trânsito em julgado, quando se trate de decisão judicial, só então começando a

correr o novo prazo de vigência do registo (visto a conversão deste depender daquela decisão).

III - Mas, no caso de constituição de hipoteca oferecida como caução em substituição de arresto, porque tal constituição depende da decisão que julgue idónea a garantia, ao concluir-se pela inadmissibilidade de renovação do registo provisório, ter-se-á de entender que o prazo de caducidade deste registo - que constitui, por sua vez, requisito necessário à formulação daquele juízo - só se inicia com o trânsito em julgado da referida decisão (visto que só a partir de então poderá ser exercido o direito à sua conversão) - artigo 329º do Código Civil.

IV - No extracto desse registo (provisório) indispensável é que se mencione que a hipoteca é oferecida como caução em substituição do arresto, com indicação das disposições legais que sustentam esse oferecimento, dando a transparecer não só as incidências que o processo especial de constituição dessa hipoteca tem na vigência do registo, mas também que o facto inscrito está sujeito às causas de extinção (por caducidade) previstas para o arresto substituído (cfr., nomeadamente, nº 3 do artigo 389º do Código do Processo Civil).

V - O registo de arresto, cuja substituição por caução mediante hipoteca tenha sido admitida, será cancelado em face de documento judicial comprovativo da decisão, passada em julgado, que tiver julgado prestada a caução perante a prova da conversão em definitivo do registo (provisório) da hipoteca.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27/02/98.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator, Carlos Manuel Santana Vidigal, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, João Guimarães Gomes de Bastos.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 02/03/98.

Proc. nº R.P. 121/97 DSJ-CT - Acção de reconhecimento do direito de propriedade. Trato sucessivo.

1 - Américo ... e mulher vêm interpor recurso hierárquico do despacho do senhor conservador da ... Conservatória do Registo Predial de ... que indeferiu a reclamação apresentada relativamente à feitura como provisório também por dúvidas do registo de acção pedido sob a Ap. 49/070797.

O despacho de provisoriedade é do seguinte teor: "Dúvidas. O prédio encontra-se inscrito em regime de compropriedade a favor de vários titulares e que não são chamados à acção. Artºs 34º nº 2 e 70º do CRP. Notifique".

2 - Não se conformando com este despacho, os interessados reclamaram alegando o seguinte:

- Começam por referir que o despacho foi proferido fora de prazo - um mês e um dia depois da apresentação - e que a notificação foi efectuada 11 dias depois da sua prolação, concluindo que foi extemporânea a notificação.
- Argumentam depois que o pedido foi efectuado pela 2ª vez e que, aquando do primeiro pedido, feito como provisório também por dúvidas, não foram levantadas as dúvidas ora suscitadas, sendo novos os fundamentos do despacho de que se reclama.

Com efeito, quando o registo foi efectuado pela primeira vez, as dúvidas levantadas foram as seguintes:

- a) desconformidade do estado civil dos R.R., entre o registo e o pedido da acção;
- b) não se referir o regime de bens dos A.A.;
- c) faltar a certidão da inscrição matricial.

Os A.A. não removeram as dúvidas atempadamente, pelo que o registo caducou. Assim, com base no mesmo pedido de acção, foi requisitado novo registo, tendo sido apresentados os documentos necessários a que as dúvidas primeiramente opostas ao registo fossem ultrapassadas.

Vem agora o senhor conservador invocar um novo fundamento - a violação do artigo 34º do CRP - sendo de novo feito o registo como provisório por dúvidas.

Ora a invocada violação do trato sucessivo, decorrente de uma hipotética ilegitimidade dos R.R. na acção judicial não só não se verifica como levanta algumas questões, a saber:

- a) a acção é a mesma, relativamente à qual o senhor conservador não descortinou antes a violação do trato sucessivo;
- b) o senhor conservador registou antes outra acção da mesma natureza, em que os A.A. ocupam o lugar de R.R. e os R.R. o lugar de A.A., não se lhe tendo suscitado questões de ilegitimidade processual nem a violação do aludido princípio;
- c) e ainda o senhor conservador registou, em 1995, uma acção de justificação judicial, em que A.A. e R.R. eram os mesmos e o objecto do litígio era também o mesmo.

Assim, os reclamantes não estão em condições de entender as razões do senhor conservador, mas verificam "uma inexplicável dualidade de apreciação dos pedidos de registo não consentânea com o princípio da legalidade a que está obrigado".

Alegam também que o atraso na realização do registo em causa pode traduzir-se em graves prejuízos para os A.A.. Isto porque a acção que ora se pretende registar não foi contestada pelos R.R., decorrendo daí as consequências conhecidas em termos de prova. O despacho reclamado virá atrasar uma decisão que se prevê procedente, e

permitir que a acção proposta pelos R.R. contra os A.A. (esta já registada) seja julgada em primeiro lugar. Finalmente, entende verificar-se uma intromissão do conservador na esfera da competência dos Tribunais, não tendo competência para agir como se "fosse uma espécie de fiscal da legitimidade processual" das partes - Acórdão do STJ, de 10.10.85, anotado na Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 124º, 1991, p.p. 11.

3 - No seu despacho de sustentação, o senhor conservador alega o seguinte:

- Começa por dizer que efectivamente a notificação do "despacho de recusa" foi feita em 19/08 quando, de acordo com o nº 1 do artº 71º do C.R.P., devia ter sido feita até ao dia 13. Tal facto afigura-se-lhe irrelevante, pois não faz precluir o direito de reclamar. O pequeno atraso - 2 dias úteis - foi consequência das dificuldades que todos os anos surgem nas conservatórias do registo predial no período das férias do Verão.

- Quanto à qualificação efectuada aquando do 1º pedido de registo, alega que não se encontrava então em exercício. A inscrição nº 10891 de fls. 83 do Lº F-18 foi assinada pela adjunta de conservador que estava então em exercício, que proferiu o despacho de qualificação, não se podendo falar em dualidade de critérios.

- No registo da acção em que os reclamantes são réus - inscrição nº 10961 do Lº F-18 (que foi lavrada também como provisória por dúvidas) - um dos motivos das dúvidas foi a falta de intervenção dos restantes comproprietários.

- Na acção em apreço pede-se o reconhecimento do direito de propriedade sobre o lote 78, a desanexar do prédio nº 738 do Lº B-6, actual 09372/970618, sem fazer intervir os outros titulares inscritos. Essa circunstância constitui obstáculo à feitura de inscrição definitiva, por inobservância da regra do trato sucessivo - nº 2 do artº 34º do C.R.P.. Os titulares inscritos do prédio, afectados ou prejudicados com a procedência da acção, têm que ser demandados como réus iniciais ou posteriormente, a título de parte principal.

Alega que esta posição foi defendida por Seabra de Magalhães, in "Estudos de Registo Predial", pg. 21 e consagrada nos pareceres do Conselho Técnico da DGRN, Proc. nº 1/107 R.P. 96 e Proc. nº 1/133 R.P.96/ DSJ-CT.

Termina dizendo que "o despacho de recusa" reclamado foi proferido com base na competência atribuída ao conservador pelo artº 68º do C.R.P., ao abrigo do artº 70º, e não representa, obviamente, qualquer intromissão na esfera de competência dos tribunais, pelo que o mantém.

4 - Não se conformando com o despacho, os interessados interpuseram recurso hierárquico, utilizando argumentos semelhantes aos da reclamação.

Acrescentam que a acção em apreço tem como causa de pedir factos constitutivos de uma gestão de negócios, no uso da qual o R. Fernando ... outorgou, em representação dos recorrentes, uma escritura de compra e venda, relativamente a 2, 225,225 avos de um prédio. Por isso, o que se discute na acção são factos constitutivos de uma relação bilateral em que os outros comproprietários não têm legitimidade para intervir como partes. Só subsidiariamente os A.A. alegam factos constitutivos da usucapião com base nos quais pedem o reconhecimento do direito de propriedade sobre o dito lote.

Entendem também não se verificar violação do princípio do trato sucessivo constante do artº 34º do CRP, uma vez que a procedência da acção limitar-se-à ao cancelamento do registo relativo aos 2,225,255 avos do prédio identificado na acção e actualmente em regime de compropriedade, o que não leva à realização de qualquer inscrição que colida com os direitos de outros titulares inscritos, ou com qualquer outro registo de transmissão do mesmo prédio.

Concluem, afirmando que:

- o senhor conservador usou critérios de decisão diferentes em face de situações idênticas, violando assim o princípio da imparcialidade a que está legalmente vinculado;
- quer o acto de registo provisório por natureza e por dúvidas, quer o despacho de sustentação do mesmo não estão baseados na observação do princípio da legalidade, constituindo uma intolerável intromissão na esfera de competência dos Tribunais, únicos órgãos com competência para decidir da legitimidade ou ilegitimidade das partes;
- não foi violado o princípio do trato sucessivo, uma vez que a procedência da acção que ora se pretende ver registada leva ao cancelamento do registo relativo a 2,225,255 avos do prédio identificado na acção, não conduzindo à realização de qualquer inscrição que colida com os direitos de titulares de registos anteriores, ou com qualquer registo de transmissão do mesmo prédio.

5 - Cumpre agora emitir parecer, uma vez

que o recurso é o próprio, as partes são legítimas e foi interposto em prazo, pelo que nada obsta à apreciação do mérito do mesmo.

6 - Começaremos por analisar a questão relativa a terem sido opostas novas dúvidas à feitura do registo, pois dela dependerá, em primeira linha, a sorte do recurso.

Dentro do exercício do poder de qualificação atribuído ao conservador pelo artº 68º do CRP, encontra-se de há muito estabelecido que o princípio da legalidade impõe que os motivos determinantes da provisoriedade por dúvidas ou recusa de um registo sejam especificamente analisados, não podendo os mesmos ser *modificados* ou ampliados quando o interessado venha efectuar novo pedido, removendo aqueles ou, em sede de reclamação, quando o conservador profira despacho de sustentação - cfr., entre outros, entendimento firmado no Proc. 16/90 RP3 e, mais recentemente, no Proc.61/97 CT.

Daí que pareceria assistir razão ao recorrente quando se insurge com o facto de, com base no mesmo título, e

apresentados os documentos suficientes à remoção das dúvidas suscitadas aquando da Ap. 31/250796, ser agora o registo novamente lavrado como provisório por dúvidas, por motivos novos e completamente distintos dos então opostos.

Na verdade, se as mesmas não tivessem sido removidas, não restava ao conservador outra solução que não fosse a recusa do registo, nos termos do artº 69º, nº 1, al. e) do CRP.. Mas como o foram, haveria que lavar o registo. Isto é efectivamente assim, mas só em princípio.

A dado passo do parecer do citado Proc. 61/97 CT diz-se que: "não podemos esquecer que a razão primeira do registo predial é a segurança do comércio jurídico imobiliário. E pode acontecer - e acontecerá com alguma frequência - que os motivos a opôr ao registo só detectados posteriormente à qualificação, ainda que por circunstâncias supervenientes, assumam tal gravidade que ponham em causa aquela segurança, motivando a desconfiança dos seus agentes e produzindo -lhes mesmo danos irreparáveis ou só muito dificilmente reparáveis. E o interesse em que esses resultados se não produzam é obviamente um legítimo interesse público que não pode deixar de ser considerado e por ele se deverá optar em face do interesse dos particulares em que o registador não lhes oponha novos motivos de recusa com que eles legitimamente não terão de contar. Ponto é que os *novos* motivos que impedem a feitura do registo tenham mesmo a gravidade que acima assinalamos.

Por isso é que tem este Conselho entendido que é de recusar em face desses motivos o registo que, a lavar-se, se revelaria nulo, dadas as consequências gravosas dessa nulidade".

No caso *sub judice* não estamos perante uma nulidade manifesta do registo de acção. Porém está em causa a violação do princípio do trato sucessivo, uma vez que existem outros titulares inscritos que não são demandados na acção.

Ora, como se disse no parecer junto ao Proc. 30/96 RP4, o princípio do trato sucessivo é um *princípio formal* que visa assegurar, ao nível tabular, a sequência dos factos publicados, dando uma devida tradução e cumprimento aos próprios princípios substantivos em que se enraíza a válida oneração e aquisição dos bens, *maxime* a sua aquisição derivada.

Logo, se não for oposta a objecção decorrente de um incumprimento do trato sucessivo, o registo assim lavrado é, à partida, *um registo nulo*.

Assim, na situação específica dos autos, estando em causa a violação do princípio do trato sucessivo, por se pretender a aquisição de parte especificada de coisa comum, o senhor conservador não poderia deixar de proceder como procedeu.

O que se poderia dizer é que, no registo inicial (que caducou), foi feita uma qualificação indevida - e restritiva - do título, pois não se inscreveu o pedido de aquisição do lote 78, que era o efectivamente pretendido pelos A.A., como resulta do pedido.

A invocada aquisição de 1/255,55 avos por compra, com base em gestão de negócios do R. Fernando ..., mais não é, quanto a nós, que um pressuposto da posse para a aquisição por usucapião do lote 78.

7 - Considerando, nesta parte, correcta a actuação do senhor conservador, por estar em causa a violação do princípio do trato sucessivo, passamos a apreciar a restante argumentação dos recorrentes.

Começam por dizer que o que está em causa é uma gestão de negócios, sendo essa a causa de pedir, pois no uso da mesma o R. Fernando ... outorgou, em representação dos recorrentes, uma escritura de compra e venda de 2/255,55 (ou, mais propriamente, 200/25555) avos de um prédio. Por isso, não têm legitimidade para intervir na acção como partes os restantes comproprietários, dado que o que se discute na acção são factos constitutivos de uma relação bilateral. Só subsidiariamente os A.A. alegam factos constitutivos da usucapião, com base nos quais pedem o reconhecimento do direito de propriedade sobre o lote nº 78.

Segundo eles, não se está perante uma violação do princípio do trato sucessivo, pois a procedência da acção limitar-se-à ao cancelamento do referido registo de 2/255,55 a favor dos R.R. (certamente por lapso os recorrentes referem no recurso 2,225,255 avos, tal como acontece em alguns artigos da petição inicial, em que está erradamente indicada quer a quota parte registada, quer a quota que os A.A. dizem ser a sua), o que não colide com direitos de titulares inscritos de registos anteriores, ou com qualquer outro registo de transmissão do prédio. Se efectivamente o pedido de acção fosse o reconhecimento do direito de compropriedade sobre 1/255,55 do prédio-mãe, por compra a Maria da Conceição ..., sujeito passivo da inscrição nº 68 303 do Lº G-118, o que conduziria também ao cancelamento parcial desta mesma inscrição quanto a 1/255,55, então teriam razão os recorrentes e o registo primeiramente lavrado teria sido correctamente qualificado.

Nada obstará, então, a que o registo fosse feito apenas como provisório por natureza, removidas que fossem as dúvidas anteriormente opostas, uma vez que a fracção indivisa objecto do pedido de reconhecimento estava compreendida na quota-parte que se encontra registada em nome dos R.R..

Mas, como referimos no ponto anterior, cremos não ser esse o pedido que foi efectivamente feito ao Tribunal. A aquisição de 1/255,55 avos do prédio por gestor de negócios é, em nosso entender, invocada para justificar a posse que conduzirá à aquisição por usucapião do lote 78, como acima dissemos.

Com efeito, não obstante constar *do registo*, como pedido, o reconhecimento do direito de propriedade sobre 1/255,55 (*lote 78*) por aquisição com base em usucapião, cremos que o senhor conservador, na interpretação que fez do título, foi para além do pedido concretamente formulado, embora, curiosamente, das novas dúvidas opostas

resulte que considerou afinal o pedido de reconhecimento de direito de propriedade de parte especificada de coisa comum. Só assim se compreende a posição tomada de opor aquelas novas dúvidas ao registo.

Por outro lado, em parte alguma se pede, ou sequer se alude, ao cancelamento (parcial) da inscrição nº 68 303 do Lº G-118, como referem os recorrentes (não constando do registo qualquer pedido de cancelamento).

Na verdade, o que se pede é que os R.R. sejam condenados a:

a) reconhecer aos A.A. o direito de propriedade sobre o dito lote 78;

b) pagar aos A.A. uma importância correspondente aos prejuízos causados, cujo apuramento se relega para execução da sentença, assim como custas de parte e procuradoria adequadas.

Pede-se ainda, subsidiariamente, para a eventualidade de o pedido principal ser considerado improcedente, que seja reconhecido aos A.A. a constituição, por usucapião, do direito de propriedade sobre o aludido lote 78, correspondente a metade dos 2/255 avos, registados a favor do R. Fernando ..., sobre o qual os A.A. exercem a posse, correspondente ao direito de propriedade há mais de 15 anos.

Finalmente, requer-se que seja determinada a feitura do registo da propriedade do mesmo lote a favor dos A.A. na Conservatória do Registo Predial competente.

Embora nos cause perplexidade, não conseguimos descortinar diferença substancial entre o pedido principal e o pedido subsidiário, uma vez que em ambos se formula o pedido de reconhecimento do direito de propriedade do lote 78.

Por outro lado, estando já desanexado o lote 78 à data do (segundo) pedido de registo de acção, de cuja qualificação ora se recorre - uma vez que a autorização de loteamento foi inscrita pela Ap. 121/970618 -, e correspondendo o referido lote à descrição nº 09455/970618 - ... (entretanto junta ao processo), entendemos que o registo seria de efectuar sobre este prédio, e não no prédio -mãe.

Como sobre o prédio desanexado (lote 78) se mantém a situação de compropriedade - sobre ele incidem todas as inscrições em vigor no prédio nº 09372/970618 - ... - é inquestionável que têm de ser chamados à lide os demais comproprietários do prédio, sem o que se verifica a inobservância do princípio do trato sucessivo consagrado no nº 2 do artº 34º do CRP.

Não está aqui em causa qualquer "fiscalização da legitimidade processual", como pretendem os recorrentes, mas tão só e apenas o cumprimento dos princípios registrais.

Existindo outros titulares inscritos além dos A.A. que não são também R.R. na acção, a sua falta de intervenção não pode deixar de conduzir à provisoriedade por dúvidas do registo, por incumprimento da regra do trato sucessivo que, como acima vimos, pode conduzir à nulidade do registo.

8 - Deve, porém, a Conservatória proceder oficiosamente à rectificação do registo de acção, nos termos dos artºs 121º, nº 1 e 123º, nº 2 do C.R.P., transcrevendo-o na ficha respeitante ao lote nº 78 - prédio nº 09455/970618- ... - e anotando ao registo errado a sua inutilização e a ficha em que foi transcrito, e ainda fazendo constar como pedido da acção o que resulta da petição inicial apresentada a registo, isto é, o reconhecimento do direito de propriedade (do lote 78).

9 - Termos em que entendemos não merecer provimento o recurso, firmando-se as seguintes

Conclusões

I - A inobservância do princípio do trato sucessivo conduz à nulidade do registo em conformidade com o disposto no artº 16º, alínea e) do C.R.P.

II - A circunstância de, em anterior qualificação do pedido, não ter sido oposta ao registo a situação tabular que configura a violação daquele princípio, não impede que, relativamente a novo pedido de registo, seja oposto esse motivo de dúvidas.

III - Por isso, deve ser lavrada também como provisória por dúvidas a inscrição de acção de reconhecimento do direito de propriedade de um lote de terreno para construção entretanto desanexado de prédio em regime de compropriedade, quando em relação a este existam outros titulares inscritos que não são demandados na acção - artº 34º, nº 2 do CRP.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 24/04/98.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, Carlos Manuel Santana Vidigal, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, João Guimarães Gomes de Bastos, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 27/04/98.

Proc. nº R.P. 12/98 DSJ-CT - Acção de execução específica de contrato-promessa - Sua registabilidade. Interpretação da petição inicial no que concerne ao pedido formulado.

1 - A sociedade "Piedade ..., Limitada" interpõe o presente recurso hierárquico do despacho de indeferimento da reclamação que oportunamente deduziu contra a recusa da Conservatória do Registo Predial de Pombal em lavrar o

registo provisório de acção, pedido a coberto da ap. 30/971015, sobre quatro prédios alegadamente ainda não descritos na referida Conservatória e cujas descrições foram então abertas, para efeitos de anotação dessa recusa, nas fichas n.ºs 11118, 11119, 11120 e 11121 da freguesia de ...

Na acção, que propõe contra Maria Margarida ... e marido Fernando ... e Manuel ... e mulher Laura ..., a referida sociedade, ora recorrente, alega - de harmonia com a petição inicial cujo duplicado foi apresentado a registo - que em 08.02.92 celebrou com os réus um contrato-promessa de permuta, nos termos do qual estes prometem transmitir para a autora um conjunto urbano, de edifícios e logradouros, composto pelos quatro prédios a que se reportam as descrições que vieram a ser abertas na sequência do pedido de registo formulado, enquanto a autora, por sua vez e em contrapartida, promete dar de permuta, aos primeiros réus, uma das lojas do rés-do-chão e um apartamento tipo "T3" do 2º (ou do 1º) andar do edifício a construir no terreno ocupado por aqueles prédios urbanos e, aos segundos, outra das lojas situadas no rés-do-chão do mesmo edifício.

Mais invoca a autora que os promitentes-permutantes convencionaram o direito de recorrer à execução específica para fazer cumprir aquele contrato e que a escritura de permuta poderia ser exigida por qualquer das partes decorridos que fossem 6 meses sobre a data do contrato-promessa, desde que os prédios se encontrem livres e desocupados.

Alega, de seguida, factos tendentes a comprovar o incumprimento culposo por parte dos réus - que, por irrelevantes, aqui não cabe especificar, mas, relativamente aos quais e para uma melhor compreensão dos pedidos formulados na acção, sempre se dirá estarem relacionados com a desocupação dos prédios a transmitir (que ao tempo do contrato estariam já arrendados, tal como ainda o estarão ao tempo da propositura da acção), a que os réus se terão obrigado e para obtenção da qual a autora lhes terá entregue mesmo a quantia de 2 000 000\$00 a título de empréstimo, e com a circunstância desses imóveis não pertencerem aos réus, fazendo, antes, parte da herança ainda indivisa de Manuel ... (de quem eles serão, aliás, os únicos herdeiros), cuja partilha se encontra pendente de inventário facultativo a correr termos no Tribunal Judicial de ...

Na sequência dos factos articulados, a autora pede a condenação dos réus:

A) - À celebração da escritura nos termos do artº 830º do CC - por lapso a autora refere artº 839º, cuja estatuição nada tem a ver com o objecto da acção - logo que cumprido o prazo que vier a ser fixado em acção para esse efeito anteriormente intentada pela autora contra os mesmos réus (acção para fixação judicial de prazo que corre termos pela 2ª secção do 2º Juízo da Comarca de ...), sem que os prédios em causa estejam livres e desocupados;

B) - *Ou, em alternativa*, a restituírem os primeiros e os segundos réus o valor em dobro dos sinais que receberam, acrescido dos juros calculados à taxa anual de 10% a contar da citação;

C) - *Caso, porém, se entenda ser impossível cumprir o presente contrato-promessa* (sublinhado nosso), a restituírem os primeiros e os segundos réus, por enriquecimento sem causa - se outra razão não for atendida -, os valores que receberam, acrescidos dos juros calculados à mesma taxa e a partir do mesmo momento;

D) - *Caso a autora opte pela não execução específica nos termos da alínea A)*, os segundos réus a restituírem a quantia mutuada nos termos do artº 289º do Código Civil, com juros também à referida taxa e a partir da citação (sublinhado nosso).

Em face da acção assim titulada o senhor. conservador recusou o registo, citando o artº 69º, nº 1, c), do CRP, em virtude de aquela não estar sujeita a registo.

2 - Reagindo a esta decisão, a interessada dela reclamou para o próprio conservador, alegando não estar fundamentado o despacho de recusa, nem de facto nem de direito.

Pois, de repetição de registo não se poderia tratar visto não estar ainda a acção registada. Nem se pretende o registo do contrato-promessa, que não seria sequer possível a não ser que tivesse sido conferido a esse contrato eficácia real (o que não é o caso).

Do que se trata é de registar a acção, ou melhor, o pedido nela deduzido sob a alínea A), onde se pede a condenação dos réus a celebrarem a escritura de permuta nos termos do artº 839º (?) do CC, por implicar a transferência da propriedade.

A acção, visando assim de um modo claro o cumprimento específico do contrato-promessa, propõe-se definir a constituição ou a modificação do direito de propriedade e está, por isso, sujeita a registo nos termos conjugados dos artºs 2º e 3º do CRP.

Tem sido aliás, acrescenta, jurisprudência geralmente aceite - citando, para tanto, o parecer deste Conselho publicado *in Regesta* nº 59, p. 71, e o Acórdão da Relação de Lisboa de 23.02.95, *in Colectânea de Jurisprudência*, ano XX, 1995, tomo I, p. 133 - a de que a acção de execução específica está sujeita a registo.

A decisão reclamada teria, desse modo, violado os artºs 2º, nº 1, a), e 3º, nº 1, a), fazendo errada interpretação do artº 69º, nº 1, c), todos do CRP, e o artº 668º, nº 1, do Código do Processo Civil, pelo que deveria ser reparada.

3 - Ao sustentar a sua decisão, o senhor conservador, reconhecendo embora estar perante uma acção de execução específica de contrato-promessa de permuta de imóveis, desprovido de eficácia real - na qual se pede a condenação dos réus à celebração da escritura de permuta nos termos do artº 830º do CC -, entende que tal acção não está

sujeita a registo, porquanto tem por fim a *transmissão da propriedade* e não o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção desse direito.

De resto - prossegue -, no caso em apreço *o direito de propriedade sobre os prédios em causa nem sequer existe na esfera jurídica dos réus*, fazendo antes parte das heranças indivisas abertas por óbitos de Manuel ... e de sua mulher Júlia ...

Ora, se assim é, a acção de execução específica de contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, isto é, por não se fundar em contrato dotado de eficácia real, não se pode considerar compreendida nas acções que o artº 3º, nº 1, a), do CRP sujeita a registo.

4 - Na petição de recurso hierárquico, a interessada, depois de reiterar tudo quanto alegara já em sede de reclamação, contesta que se possa entender que a acção em causa seja uma acção pessoal - visando apenas uma prestação, o cumprimento de uma obrigação real -, quando, na verdade, se trata de uma acção real ou, pelo menos, tendente à produção de efeitos reais: a transmissão da propriedade.

E é por isso mesmo que tal acção está sujeita a registo por força do disposto no artº 3º, nº 1, a), conjugado com o artº 2º, nº 1, a), ambos do CRP.

Aliás, o próprio Supremo Tribunal de Justiça por Acórdão de 28.06.94 reconheceu já ser registável a acção de execução específica de contrato-promessa desprovido de eficácia real, decidindo que o registo dessa acção prevalece sobre o posterior registo da venda do imóvel pelo promitente-vendedor a terceiro.

Termina a recorrente por pedir, em consonância, que se revogue o despacho recorrido e que, em consequência, se ordene a feitura do registo de acção tal como foi pedido.

5 - Cumpre agora emitir parecer a incidir exclusivamente sobre o mérito do recurso, visto inexistirem questões prévias ou prejudiciais a conhecer.

6 - Concordando em que é de execução específica de contrato-promessa de permuta a acção cujo registo é pedido, Conservatória e interessado limitam-se a questionar a registabilidade ou irregistabilidade dessa acção.

E essa, podemos afirmá-lo sem receio de desmentido, é a questão que, nos últimos anos, maior debate tem provocado a propósito de toda a problemática do registo de acções, *maxime* quanto aos seus efeitos não só processuais, mas também - e em especial - substantivos, não só na doutrina, mas também junto dos nossos Tribunais Superiores.

Debate esse que não se projectou, porém, com a mesma vivacidade para a prática registral, pois desde cedo, mais precisamente a partir do parecer proferido por este Conselho em 24 de Agosto de 1984 e publicado na *Regesta* nº 59, p. 71, sobre o qual se firmou o entendimento de que a referida acção está efectivamente sujeita a registo, tal prática vem sendo invariavelmente nesse sentido.

Nem outro tem sido o entendimento que tem vingado na doutrina^[4]^[4] e para o qual tem propendido a jurisprudência ultimamente proferida pelos tribunais.

Daí que não tenha cabimento fazer aqui uma análise exaustiva da questão em apreço, mas importa, pela relevância que poderá ter na decisão do presente recurso, deixar bem definido o que se deve entender por *acção de execução específica* (artº 830º, nº 1, do CC), contrapondo-a à *acção de cumprimento* (artº 817º do mesmo Código) e das razões que determinam a necessidade ou, talvez melhor dizendo, a *vantagem* do registo da primeira.

7 - Sempre que o contrato-promessa beneficie de execução específica, a lei reconhece ao promissário dois direitos distintos:

- por um lado, o direito próprio e comum a todo e qualquer contrato-promessa e que consiste no poder de exigir do promitente a celebração do contrato prometido;

- a que acresce, no caso em consideração, o direito de obter uma sentença que faça as vezes da declaração do promitente inadimplente, quando este se recuse a outorgar aquele contrato (citado artº 830º, nº 1).

No primeiro caso, o direito é meramente obrigacional, correspondendo-lhe a vinculação do promitente à prestação da declaração negocial necessária à realização do contrato definitivo.

Já o segundo direito é potestativo com vista à produção dos efeitos do contrato prometido sem necessidade de o promitente prestar a declaração a que se vinculou e tem como pressuposto a mora deste no incumprimento da promessa ou um incumprimento definitivo na forma de recusa categórica e inequívoca (cfr. BRANDÃO PROENÇA, *in Do incumprimento do contrato-promessa bilateral*, p. 115).

Ora, é este último direito que se exerce através da acção de execução específica, cuja sentença, ao produzir os mesmos efeitos a que tenderia a declaração de vontade negocial se voluntariamente prestada, se diz constitutiva (artº 4º, nº 1, c), do CPC).

E isto a distingue manifestamente da acção de cumprimento (referido artº 817º), que, constituindo o exercício de

um mero direito de crédito ou obrigacional, é de condenação do devedor à realização da prestação, no caso, à celebração do contrato de permuta de imóveis mediante escritura pública, como formalidade *ad substantiam* que é desse negócio jurídico (art^{os} 875^o e 939^o do CC).

8 - Com estas considerações julgamos estar aptos a tomar posição sobre a questão da registabilidade da acção de execução específica de contrato-promessa quando da realização do contrato prometido resulte a transmissão de imóveis.

O enquadramento legal da sujeição das acções judiciais a registo predial é fornecido, para o que ao caso interessa, pela alínea a do n^o 1 do art^o 3^o do CRP, nos termos da qual estão a esse registo sujeitas as acções que tenham *por finalidade* o reconhecimento, a constituição, a modificação e a extinção de qualquer um dos direitos referidos no art^o 2^o do mesmo Código.

E logo uma primeira ideia poderemos extrair desse preceito legal. A de que não é a natureza real do direito em que se funda a respectiva causa de pedir - tal como o direito processual qualifica as acções reais (cfr. art^o 498^o, n^o 4, do CPC) - que determina a sua registabilidade. O que para este efeito releva é, antes, a *realidade* das pretensões deduzidas, isto é, dos efeitos substantivos que através da acção se pretende alcançar, *realidade* essa que é aferida nos termos expostos pelo citado art^o 3^o, n^o 1, a).

Ora, os efeitos acima assinalados à acção de execução específica conferem-lhe, a nosso ver, de forma manifesta o carácter real que impõe a sua sujeição a publicidade registral com vista a acautelar esses mesmos efeitos perante terceiros.

Com efeito, da sua procedência decorre, como deixámos já antever, a *constituição (derivada)* - ou, se se quiser, a *modificação subjectiva* - do direito de propriedade dos imóveis, que por efeito da sentença se transmitem, e esse é um dos direitos previstos no art^o 2^o, n^o 1, a), já referido.

E com o registo, a acção, ou melhor, os efeitos que com ela o promissário pretende alcançar, mediante a sua procedência, passam a ser oponíveis a terceiros a partir da data do registo (art^o 5^o, n^o 1, do CRP; cfr. ainda o art^o 271^o, n^{os} 1 e 3, do CPC). Em contrapartida, ser-lhe-ão tabularmente ineficazes, independentemente do momento em que tiverem ocorrido, os factos que, estando sujeitos a registo, não se mostrem registados à data do registo da acção (vd. não só o citado art^o 5^o, n^o 1, mas também os art^{os} 6^o, n^{os} 1 e

3, 34^o, n^o2, e 101^o, n^o 2, b), todos do CRP). [\[5\]](#)[5]

Assim se constata a necessidade do registo da acção de execução específica. Assim se evidenciam também as *vantagens* que do registo decorrem efectivamente para o promissário (autor).

De tal modo o registo constitui o complemento necessário do direito à execução específica reconhecido ao promissário que bem poderíamos dizer que, se a lei lhe negasse o direito de registar a acção destinada ao seu exercício, aquele seria um direito congenitamente amputado, se não mesmo irremediavelmente comprometido.

9 - E, se deste modo cremos ter demonstrado, de forma bastante, que a acção de execução específica de contrato-promessa que tenha por efeito a transmissão de imóveis está sujeita a registo, fica ainda por demonstrar que a acção *in concreto* submetida a registo é efectivamente uma tal acção e não, antes, a acção condenatória de cumprimento a que acima aludimos.

Certo é que a Conservatória não levantou a tal respeito qualquer objecção ou impedimento para o registo, dando por assente que se trata mesmo de uma acção de execução específica de contrato-promessa de permuta.

Todavia, basta atentarmos no modo como está redigido o pedido formulado em primeiro lugar (o da alínea A) - e é esse pedido que, a ter-se por definitiva aquela conclusão, deverá inscrever-se no registo, como bem realçou a recorrente - para logo verificarmos que o que poderia ser legítimo esperar, como motivo de recusa do registo, seria uma qualificação diferente da acção a ele submetida de harmonia com as considerações que atrás tecemos acerca da distinção das acções em confronto.

Com efeito, nele pede a autora que os réus sejam condenados a celebrarem a escritura do contrato de permuta prometido logo que cumprido esteja o prazo que o Tribunal fixar em acção adrede intentada pela recorrente contra os mesmos réus, sem que os prédios tenham sido entretanto desocupados.

Ora, a interpretação literal desse pedido conduzir-nos-ia à conclusão de que a autora pretendia tão só exercer o direito (de crédito) de exigir que os réus prestem a declaração de vontade negocial a que se tenham vinculado e não que o Tribunal profira sentença que substitua essa mesma declaração por forma a produzir os efeitos do negócio prometido.

Importa, no entanto, enquadrar aquele primeiro pedido no contexto da petição inicial em que se insere, olhando aos direitos invocados como causa de pedir, para apurar o verdadeiro sentido e alcance da pretensão deduzida.

Verificamos então que a autora alega expressamente (artº 2º da petição inicial, ao reproduzir a cláusula sexta do contrato-promessa) que lhe assiste o direito à execução específica desse contrato e, ao formular a sua pretensão a que se reporta o pedido da alínea A), alude mesmo que o faz nos termos do artº 830º do CC (que prevê aquele direito).

Temos assim por plausível que esse é o sentido e o alcance da pretensão em concretizar o contrato prometido, não obstante o elemento literal não favorecer tal interpretação.

É que, pese embora a circunstância de não haver coincidência completa, sempre existe, de facto, aquele mínimo de correspondência verbal com o pedido, tal como foi manifestado, que permite que a declaração exarada na petição inicial valha com o sentido e o alcance que atrás deixámos traçados.

Trata-se de um processo interpretativo cuja legitimidade não oferece dúvidas e é em tudo idêntico ao que a lei permite não só na interpretação da própria lei (artº 9º, nº 2, do CC), mas também na interpretação dos negócios jurídicos formais (artº 238º, nº 1, do mesmo Código).

Daí que consideremos que o pedido formulado pela autora é efectivamente de execução específica do contrato-promessa, isto é, de prolação de sentença que, suprimindo a falta de declaração negocial do promitente inadimplente, produza os mesmos efeitos do contrato definitivo.

E é a menção deste pedido de acordo com o real sentido e alcance com que foi formulado - e não com a expressão verbal com que a autora o manifestou na petição inicial - que deve ser levada ao extracto da inscrição provisória de acção a lavrar (artº 95º, nº 1, g)-1ª parte, do CRP).

Uma ressalva, porém, julgamos que desde já

deve ser feita e ela liga-se com a circunstância de que, em definitivo, cabe aos tribunais fixar o valor e o alcance dos pedidos formulados nas acções.

Desse modo, se outro for o seu entendimento, condenando embora os réus a cumprirem *apenas* o contrato-promessa, nem por isso o registo provisório da acção poderá em face dessa decisão final (que é de procedência do pedido) ser convertido, uma vez que a pretensão nele configurada não terá sido efectivamente conseguida.

10 - Uma nota final não queremos deixar aqui de expressar.

Tem ela a ver com o argumento utilizado pelo senhor conservador recorrido, na sustentação da recusa, segundo o qual, no caso, o efeito translativo do direito de propriedade não poderia ocorrer, porque alegadamente nem sequer os prédios pertencem aos promitentes.

E vai no sentido de que, por ser essa matéria atinente ao mérito da causa e, por conseguinte, do conhecimento exclusivo do Tribunal, a sua apreciação excede manifestamente os poderes de controlo da legalidade que ao conservador são cometidos no âmbito da actividade qualificadora dos actos de registo que lhe são pedidos, pelo que aquele argumento é irrelevante.

11. Termos em que se nos afigura ser de julgar procedente o presente recurso hierárquico, ordenando-se a feitura do registo provisório de acção, de harmonia aliás com as seguintes

Conclusões

I - Está sujeita a registo predial a acção de execução específica do contrato-promessa sempre que do contrato prometido resulte transmissão dos imóveis ou dos direitos objecto mediato do registo.

II - Entende-se por acção de execução específica aquela em que o promissário pede a prolação de sentença que, suprimindo a falta de declaração negocial do promitente inadimplente, produza os mesmos efeitos do contrato definitivo.

III - Deve considerar-se esse pedido formulado quando, não obstante a sua expressão verbal manifestada na petição se limite à condenação do réu ao cumprimento do contrato-promessa ou à celebração da escritura do contrato prometido, seja plausível em face dos direitos invocados para fundamentar a causa de pedir que o promissário pretende exercer efectivamente o direito potestativo de concretizar os efeitos do contrato prometido, dispensando a declaração negocial do promitente.

IV - Em tal caso, deve mencionar-se na inscrição o pedido com o seu real sentido e alcance, e não na expressão verbal utilizada na petição inicial.

V - Cabendo, porém, ao Tribunal fixar em definitivo esse sentido e alcance, não é de converter o registo provisório de acção em face da decisão final que, julgando embora procedente a acção, condene o promitente a cumprir *apenas* o contrato-promessa.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 24/04/98.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator, Carlos Manuel Santana Vidigal, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, João Guimarães Gomes de Bastos, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 27/04/98.

Proc. nº R.P. 13/98 - Divisão de prédio rústico já descrito - Construções concluídas antes da vigência do Decreto-Lei nº 289/73, de 6 de Junho.

1 - Nos presentes autos de recurso hierárquico que António Augusto ... (representado por José Manuel...) interpõe do despacho de indeferimento da reclamação que oportunamente deduziu contra a Conservatória do Registo Predial de ... relevam os seguintes factos e documentos:

- em 10.11. 97 o ora recorrente e titular inscrito pediu, a coberto das aps. 02, 03, 04 e 05, quatro averbamentos de desanexação das seguintes parcelas de terreno, situadas à ..., a destacar do prédio nº 00022/230785 da freguesia de ...:

- *1º acto*: terreno urbanizado com 291 m², onde existem benfeitorias pertencentes a António ... (inscritas sob o artº 309º) com os nºs 21 e 23 de polícia, confrontando do norte com a referida Carreira, do sul com Estrada Regional nº 1, 1ª., do nascente com Renato ... e do poente com o Município de ..., inscrito na matriz urbana sob o artº 676º;

- *2º acto*: terreno urbanizado com 101 m², onde existem benfeitorias pertencentes a José ... (inscritas sob o artº 10º) com o nº 13 de polícia, a confrontar do norte com ..., do sul com a dita Estrada Regional, do Nascente com Miguel ... e do poente com José ..., inscrito na matriz urbana sob o artº 678º;

- *3º acto*: terreno urbanizado com 158 m², onde existem benfeitorias pertencentes a Renato ... (inscritas sob o artº 8º) com o nº 19 de polícia, a confrontar do norte e do sul com as referidas Carreira e Estrada Regional, respectivamente, do nascente com José ... e do poente com António ..., ainda omissos, mas já participado para inscrição na matriz urbana ; e

- *4º acto*: terreno urbanizado com 131 m², onde existem benfeitorias pertencentes ao Município de ... (inscritas sob o artº 449º) com o nº 25 de polícia, a confrontar também do norte e do sul com as mencionadas Carreira e Estrada Regional, respectivamente, do nascente com António ... e do poente com António ..., omissos na matriz urbana, mas a ela já participado;

- a instruir todos e cada um desses actos, para além da declaração para registo e dos documentos comprovativos da inscrição matricial dos terrenos em causa ou, quando ainda sem inscrição própria, da sua participação à matriz, fez o interessado apresentar uma certidão emitida em 13.Dez.88 pela Câmara Municipal de ..., segundo a qual a desanexação de cada uma das parcelas de terreno urbanizado, aí identificadas por forma coincidente com os elementos declarados para registo (a par de outras parcelas que ao caso não cabe especificar), do prédio rústico descrito sob o nº 00022/... e inscrito na matriz cadastral sob o artº 68º da secção D não está sujeita a loteamento urbano, ao abrigo do Dec.-Lei nº 289/73, 6 de Junho; certifica ainda que as benfeitorias existentes naqueles terrenos foram construídos há mais de 40 anos à data em que a certidão foi emitida, concretizando-as, respectivamente, para cada uma das parcelas em causa como consistentes em casa alta, telhada, para moradia; casa baixa, telhada, para moradia; casa alta, telhada, para moradia; e casa baixa, telhada, para moradia;

- a descrição que compreende as parcelas a desanexar reporta-se a um prédio rústico com a área inicial de 716,80 ares e a inscrição cadastral acima referida e dela consta que do prédio foram entretanto desanexados, já em data posterior à da emissão daquela certidão, sete novas unidades prediais;

- pela ap. 06 da mesma data de 10.11.97 pediu ainda o titular inscrito a actualização da descrição nº 00022/..., que, de harmonia com a declaração para o efeito prestada, passou, após as desanexações já efectuadas e aquelas a efectuar na sequência dos pedidos agora apresentados e dada ainda a cedência de uma área de 378 m² para integrar o domínio público (bermas da estrada), a estar dividida em dois corpos distintos em virtude de o prédio inicialmente descrito ter sido atravessado pela referida estrada regional nº 1, 1ª:

a) *1º corpo (situado do lado norte da estrada)* com 2,60 ares de terra de cultivo a confrontar do norte e nascente com a já citada Carreira de ..., do sul com a dita estrada regional e do poente com Jaime de Melo Aguiar, omissos na matriz cadastral;

b) *2º corpo (situado do lado sul da estrada)* com 693,80 ares de terra de cultivo, que confronta do norte com a

estrada regional, do sul com barrocas do mar, do nascente com Aldeamento ... e do poente com ... e António ..., inscrito sob o artº 87º da secção cadastral D;

- a instruir este último pedido o requerente apresentou a caderneta predial comprovativa da inscrição matricial do citado artº 87º e da sua proveniência do artº 68º da mesma secção cadastral D, em resultado da desanexação da parte urbana, e do duplicado do pedido de rectificação dessa inscrição por indevidamente não ter considerado como parte subsistente do prédio inscrito sob o artº 68º a parcela situada a norte da estrada regional, que por isso deverá ser mantida como corpo nº 1 do prédio.

2 - Em face de todos esses documentos e dos factos que comprovam, a Conservatória *a quo* recusou os averbamentos de desanexação considerando que:

1º- os factos cujo registo é pedido não estão titulados nos documentos apresentados;

2º- não podem, por sua natureza, os averbamentos pedidos ser efectuados provisoriamente por dúvidas.

Passando a explicitar o seu pensamento relativamente ao primeiro desses motivos de recusa, refere-se no respectivo despacho que o fraccionamento ou divisão do prédio que se pretende fazer transpor para o registo só seria viável se observadas tivessem sido as exigências da lei do loteamento urbano (ou aquele fraccionamento constituísse excepção a tais exigências).

Ora, acrescenta, de harmonia com a certidão camarária apresentada, a desanexação das parcelas de terreno em questão não estaria sujeita às regras do loteamento apenas porque nelas estão construídas benfeitorias (casas). Todavia, o que acontece é que não se pretende desanexar as "ditas" benfeitorias (que não estão sequer sujeitas a registo) - nem os proprietários destas intervêm -, mas sim as parcelas de terreno onde as casas foram erigidas, o que manifestamente denota fuga ao regime de loteamento urbano fixado no Dec.-Lei nº 448/91, visto só a desanexação das casas constituir excepção a esse regime.

Tal excepção só seria, aliás, viável se com a desanexação pedida se consolidasse o direito já constituído a favor dos titulares das benfeitorias.

Além de que nem a certidão camarária nem a matriz comprovam que as áreas dos terrenos urbanizados correspondem às áreas das respectivas benfeitorias (casas).

Daí que, no entendimento da Conservatória, a certidão camarária, traduzindo apenas a prova de que as parcelas de terreno urbanizadas com as benfeitorias nelas erigidas não estão sujeitas às regras do loteamento, não seja título bastante da divisão que as requeridas desanexações pressupõem.

Baseia, finalmente, estas recusas no disposto nos artºs 2º, 43º, 68º, 69º, nºs 1, b), e 2, e 71º, nº 2, do CRP.

Recusou ainda a Conservatória o registo de actualização do prédio-mãe, considerando que este registo está dependente dos actos anteriormente recusados e pela sua natureza não pode também ser lavrado provisoriamente, para o que se louva nas mesmas disposições legais com excepção dos artºs 2º e 69º, nº 1, b).

3 - Não se conformando com tais recusas, delas oportunamente o interessado reclamou para o próprio conservador, alegando que a certidão camarária é comprovativa de que o fraccionamento ou divisão do prédio, relativamente não só aos terrenos cuja desanexação agora pede, mas também aos demais entretanto desanexados (e na mesma certidão identificados), ocorreu há mais de 50 anos à medida em que iam sendo construídas as edificações nele existentes.

Com efeito, construídas há dezenas de anos em terreno que outrora era um todo mediante contrato (normalmente verbal) de *arrendamento com licença de melhoras*, celebrado com o proprietário do respectivo terreno, o acto de construção de cada moradia pelo arrendatário do terreno produziu, *de per si*, o efeito jurídico de fraccionamento do prédio-mãe.

E, com ou sem autorização camarária - o RGEU, aprovado pelo Dec.-Lei nº 38 382 de 07.AGO.51, é posterior à sua conclusão -, logo que as construções foram feitas, se não mesmo antes, se definiram com precisão, no terreno, as respectivas áreas de implantação e as dos seus logradouros e quintais, passando a constituir, a partir de então, não só de facto, mas também de direito, prédios autónomos.

Como tais - isto é, como prédios assim delimitados e separados do prédio-mãe, com as áreas e as confrontações incluídas - as casas, depois de construídas, foram inscritas na matriz. E chegaram mesmo noutros casos - que não nos que estão em apreço no recurso - a ser descritas no domínio do anterior CRP para inscrever a propriedade das casas, separada da propriedade do solo, aquando das suas transmissões, quer em vida, quer por morte.

Donde resulta - prossegue o reclamante - que ninguém divide ... o que já está dividido e não podem, por isso, os actos de registo ser apreciados no que respeita aos condicionalismos legais do fraccionamento à luz da lei em vigor

ao tempo em que são pedidos, mas, antes, há que ter em conta o direito vigente à data da constituição do lote, isto é, ao tempo da conclusão das obras (para fundamentar esta sua alegação, a reclamante invoca os pareceres deste Conselho emitidos nos Procs. nºs 54/86-R.P.3, 56/86-R.P.3 e 2/90-R.P.4).

Por isso, aos destaques dos prédios que pretende desanexar não são aplicáveis as normas reguladoras do loteamento urbano contidas quer no Dec.-Lei nº 289/73, de 6 de Junho, quer no Dec.-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro (o Dec.-Lei nº 400/84, de 31 de Dezembro, não chegou a vigorar na Região Autónoma dos Açores), uma vez que ocorreram em momento muito anterior ao da entrada em vigor do primeiro desses diplomas.

Apesar disso, lembra que a simples aprovação de licença de construção para determinado lote e, por maioria de razão, a própria edificação que nele tenha sido erigida impedem mesmo que relativamente a tal lote se cancele o registo de autorização de loteamento quando ocorre a caducidade do alvará de loteamento (artº 38º, nº 5, do citado D.L. nº 448/91).

Refuta, em seguida, que se possa entender, como indevidamente inculcará o despacho impugnado, que a resposta camarária sobre a desanexação seja dirigida às benfeitorias, visto ser claro que ela se reporta expressamente a parcelas de terreno a desanexar do prédio rústico do requerente e a este nem sequer pertencem as casas.

Aliás, a esse respeito o referido despacho não deixa de ser contraditório na medida em que admite como viável, por não ofender as leis do loteamento, o fraccionamento havido se acaso com a desanexação se consolidasse o direito já constituído a favor dos donos das casas, consolidação essa que só poderá ser entendida como reportando-se à aquisição da propriedade do solo onde aquelas foram incorporadas, tal qual ele é, independente e autónomo.

O proprietário (ainda) do solo é que não terá de aguardar que os donos das benfeitorias o adquiram e a harmonização predial passa mesmo pela descrição autónoma dos terrenos onde aquelas foram erigidas, uma vez que os lotes já existem de direito, nada impedindo, antes se exige (artº 28º do CRP), que a ela se proceda.

E, porque assim é, razão também não existe a obstar a que se actualize o prédio-mãe nos termos requeridos.

Solicitando a reanálise dos documentos inicialmente apresentados e a análise dos documentos que com a reclamação veio juntar - duplicado do pedido de loteamento apresentado na Câmara Municipal de ... e o ofício nº 2054-B, de 13.09.88, dessa Câmara em resposta àquele pedido - e pretextando vir a apresentar ainda, no prazo que lhe seja determinado, a prova da antiguidade das casas (benfeitorias) através das respectivas inscrições matriciais, termina por pedir que se efectuem todos os actos de registo, tal como foram pedidos.

4 - Não obstante, a Conservatória manteve a sua decisão, entendendo que os documentos apresentados com a reclamação em nada alteravam os motivos e os fundamentos das recusas firmados nos documentos inicialmente apresentados para os registos.

E mesmo que assim não fosse, uma vez que as recusas em efectuar os averbamentos de desanexação se fundavam na falta de título, não era já possível efectuar tais registos, devendo antes ser requeridos de novo.

Reafirma que não haveria obstáculo a lavrar os registos se acaso as desanexações decorressem de facto aquisitivo a favor dos titulares das benfeitorias, comprovado que fosse constituírem estas já uma realidade autónoma antes de 6 de Junho de 1973 sem alteração posterior a essa data, nomeadamente quanto à área declarada.

Nesse caso, nem necessária teria sido a certidão camarária para comprovar que tais desanexações não estavam sujeitas às leis do loteamento urbano que atrás citámos.

Importará porém - alerta ainda - não esquecer que uma coisa é a divisão material e física e outra, bem distinta, a divisão em termos juridico-legais. Por isso, entende que não há contradição nas afirmações contidas no despacho de recusa a esse respeito e que o interessado reclama serem contraditórias.

5 - Na petição de recurso, o impugnante reafirma que o que está em causa no processo registral em curso é a divisão ou o fraccionamento de um prédio rústico que, por se ter operado materialmente há muito tempo (quase nos princípios do século) - aquando da autorização para as construções erigidas em cada um dos lotes, talhões, glebas ou chãos -, se mostra legal e, por isso, deve ter a sua tradução tabular por forma a conformar o registo com a realidade jurídica existente.

Nem será correcta a consideração de que são coisas distintas a divisão material e a divisão juridico-legal, antes se completando. Assim, a divisão material, segundo o recorrente, deve ser *sempre* antecedida de divisão jurídica (a que resulta de acto jurídico das partes ou de decisão judicial) ou de divisão legal (a que é operada apenas perante a lei, citando os casos da lei dos loteamentos urbanos e da constituição do direito de superfície).

Do mesmo modo - prossegue - o acto de *reunião* na mesma pessoa das qualidades de dono do chão e de dono das benfeitorias jamais foi nem é uma consolidação, que supõe a preexistência de direitos reais distintos e autónomos

sobre a mesma coisa (nua propriedade e usufruto, uso ou a extinta enfiteuse). Consolidação não existirá assim no direito de superfície, onde os direitos de propriedade (sobre o solo e sobre a construção) são *iguais*, estabelecendo-se uma espécie de compropriedade ou representando, quando muito, o somatório de direitos iguais sobre bens distintos.

Acrescenta que eram dificuldades de toda a ordem, designadamente económica, que levavam os rendeiros a pedir autorização, a maior parte das vezes verbal (e a "palavra" tinha um grande valor para os nossos antepassados), aos senhorios para construir a sua (pobre) moradia em prédios, por vezes, enormes e, uma vez concedida aquela e iniciada a construção, se constituía o direito de superfície. E, quando o contrato não obedecesse à forma adequada, bem poderia tal direito ser constituído por usucapião.

Em qualquer dos casos requeridos o direito de superfície está constituído (nos três primeiros por transmissão das casas ou benfeitorias; no último por usucapião) e, porque em relação a qualquer deles em causa está apenas uma parcela do prédio-mãe, aquele direito opera a divisão *legal* deste prédio, não obstante a propriedade do solo continuar a ser a mesma (e a única) sobre todo o prédio.

Para comprovar as transmissões das casas ou

benfeitorias, a que alude, junta uma certidão fiscal e duas escrituras públicas.

Em consequência pede que, julgado procedente o recurso interposto, se ordene a feitura de todos os registos requisitados.

6 - Explanadas que estão as posições assumidas, cumpre agora emitir parecer.

E, porque não se suscitaram nem se levantam questões prévias ou prejudiciais, a análise irá incidir exclusivamente sobre o mérito do recurso.

7 - Não sem que antes tenhamos de nos pôr de sobreaviso contra a circunstância de muitos dos factos alegados e, sobretudo, de os documentos apresentados pelo interessado em sede de impugnação (primeiramente, na reclamação e, agora, no recurso hierárquico) extravasarem a qualificação dos actos de registo tal como foram pedidos e, por isso, não poderem ser tidos em conta na decisão do presente recurso.

Com efeito, importa não perder de vista que impugnado é o acto de qualificação do conservador e este é realizado, de harmonia com o artº 68º do CRP, tendo em conta as disposições legais aplicáveis, os documentos apresentados e os registos anteriores.

Documentos esses que - como resulta inequivocamente do disposto no artº 73º, nº 2, do CRP ao permitir que o interessado, após a apresentação (do pedido) e *antes de ser realizado o registo*, sane deficiências de que porventura enferme o processo registral com a junção de documentos *em nova apresentação de natureza complementar* - só serão relevantes enquanto tiverem sido juntos ao processo até ao momento da qualificação.

E, como só são atendíveis no registo os factos que tais documentos comprovam (artº 43º do mesmo Código), eis a razão da limitação que começámos por colocar à relevância e ao conhecimento dos documentos e factos carreados ao processo registral ora em apreço.

8 - Posto isto, julgamos interpretar correctamente as posições assumidas pela Conservatória e pelo recorrente - pesem embora as muitas incorrecções, se não mesmo contradições, que a nível da teorização as exposições revelam - se dissermos que ambos estão de acordo sobre a inaplicabilidade ao fraccionamento de prédio rústico por razões de construção urbana que tenha ocorrido antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, já citado, das normas reguladoras dos loteamentos urbanos prescritas no referido Dec.-Lei e mais tarde, pelo que respeita à Região Autónoma dos Açores, no Dec.-Lei nº 448/91, de 29/11, e, designadamente, daquelas que prevêm a nulidade como sanção para a inobservância ou violação de determinadas regras.

Já não assim também quanto a saber quando é que se pode ter por comprovado aquele fraccionamento.

Com efeito, enquanto que para a Conservatória a questão de saber se, nos casos em apreço, se constituíram prédios novos e autónomos relativamente àquele que compreendia (ou compreende) as parcelas de terreno onde as edificações em causa foram construídas depende da prova de que a lei atribuiu ao autor da obra o direito de propriedade por acessão imobiliária sobre *coisa nova* (que inclui o solo onde aquela foi construída e que pertencia a proprietário diverso), o recorrente pretende que para o efeito bastará a prova de que a incorporação da obra (casa ou moradia) no solo, independentemente da pessoa de quem a construiu (se o proprietário do terreno ou outrem, procedendo com autorização daquele), teve lugar antes da entrada em vigor do referido Dec.-Lei nº 289/73.

De que lado estará a razão é coisa que passaremos a indagar.

9 - Tem sido entendimento deste Conselho, alicerçado aliás no disposto no artº 12º, nº 2, do Código Civil, o de que

se deve ter sempre em consideração o condicionalismo legal vigente à data do destaque de parcela de terreno para construção urbana para se constatar da legalidade e validade do fraccionamento de prédio por esse destaque produzido (vd. nesse sentido, designadamente, os Procs. nºs 227-R.P.2, 54/86-R.P.3 e 60/93-R.P.4).

E, na lógica desse entendimento, tem sido invariavelmente firmada, com base em pareceres deste mesmo Conselho, a orientação de que o regime jurídico dos loteamentos urbanos - quer o fixado pelo Dec.-Lei nº 289/73, quer o consagrado pelos sucessivos diplomas que o têm alterado - não tem aplicação quando a divisão corresponda a construções concluídas anteriormente à vigência do Dec.-Lei nº 289/73, mesmo que o tivessem sido durante o período em que vigorou o Dec.-Lei nº 46.673 de 29.11.65, que foi o primeiro diploma a regulamentar o loteamento urbano, mas cujas disposições não feriam de nulidade as operações efectuadas em contravenção dos seus preceitos (vd., por todos, o Proc. nº 25/86-R.P.3).

Isto porque a conclusão da obra conferiu logo então - ou seja, num momento em que, dada a inexistência dessas regras ou de tal sanção para a sua violação, a divisão de prédios rústicos (ou urbanos) em parcelas para construção urbana não poderia constituir, em caso algum, acto nulo por violação das regras reguladoras do loteamento - à parcela de terreno onde ela foi incorporada foros de autonomia simultaneamente material e jurídica, consumando-se aí a divisão e passando essa parcela com a respectiva edificação a constituir um prédio novo e distinto daquele donde foi destacada.

Não se tratava, como é bem de ver, de uma verdadeira e própria operação de loteamento de realização vinculadamente condicionada, tal como hoje se verifica, mas antes de simples acto (material) de destaque, possibilitando a desanexação a efectuar à descrição do prédio-mãe. Desanexação esta que, por sua vez, não constitui mais do que a tradução tabular dessa mesma realidade. Ponto é que os documentos apresentados a comprovem.

10 - Do que vem de ser dito uma primeira ilação poderemos desde já tirar: a divisão ou fraccionamento de prédios rústicos decorrente das construções concluídas antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73 não supõe sequer a aquisição originária ou qualquer acto de transmissão ou de oneração das parcelas de terreno onde essas construções foram incorporadas.

O que obviamente não pode deixar de ter reflexos tabulares imediatos.

E um deles redundava em que a abertura da descrição de prédio a desanexar de outro, já descrito, não depende sempre do registo de outro facto que não seja o seu próprio destaque.

Daí que se tenha de entender que, então, a desanexação se opera, de forma independente, a pedido do proprietário inscrito por averbamento à descrição (do prédio já descrito ou prédio-mãe) - artºs 38º, nº 1, a), 80º, nº 1, e 88º, nº 1, todos do CRP.

Por outro lado, se é o acto material da incorporação da obra ou do edifício no solo, levada a cabo anteriormente à entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, a produzir esse efeito substantivo, de destaque de prédio novo e autónomo, irrelevante se mostra, para tanto, que seja o proprietário do solo ou outrem, com ou sem autorização daquele, o autor dessa edificação ou que, no caso de ter sido outrem a construir, se trate de uma benfeitoria propriamente dita ou, antes, de uma verdadeira acessão.

Por isso, consideramos decisivamente infundada a exigência, posta pela Conservatória como eventual requisito da requerida desanexação, de no caso se comprovar a acessão enquanto causa de aquisição originária do novo prédio pelo autor da obra - que por ser facto sujeito a registo teria, ele sim, de ser requerido, procedendo-se então à desanexação do novo prédio, com a obra edificada, na dependência do registo do facto de aquisição originária.

11 - Contra a possibilidade de desanexação alega ainda a Conservatória recorrida que, tratando-se no caso de construções que alegadamente constituem *benfeitorias* pertencentes a quem não é proprietário do terreno, os prédios não poderiam ser descritos visto *as benfeitorias não estarem sujeitas a registo*.

Todavia e em primeiro lugar, teremos de dizer que a declaração feita pelo proprietário inscrito quanto à propriedade das benfeitorias é uma mera declaração para registo - por forma a que as construções em que elas se traduzem não fiquem a constar das novas descrições prediais - que não comprova essa propriedade. Como a não comprova também, como é evidente, a asserção contida a esse respeito na certidão camarária.

De resto, existe ou poderá existir alguma contradição na posição tomada pelo proprietário inscrito na medida em que também alega que as casas foram construídas pelos *arrendatários* dos respectivos *chãos* mediante contrato (normalmente verbal) de *arrendamento com licença de melhoras*, o que poderá inculcar a ideia de que estaríamos antes perante verdadeiras e próprias benfeitorias, as quais, dada a sua inseparabilidade do solo, pertenceriam ao senhorio e proprietário do solo (vd. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *in Código Civil Anotado*, vol. III, p. 148, o Decreto nº 5411 de 17.Abr.19 e os artºs 2306º do Código Civil de 1867 e 1273º do CC vigente). [\[6\]](#)^[6]

O que, sendo esse o caso, nada impediria que as construções fossem levadas à descrição por não constituírem coisas autónomas relativamente aos terrenos onde foram implantadas. [7][7]

Não assim já, porém, quando tais construções não sejam propriedade ou não pertençam ainda ao proprietário inscrito.

Aí, por um lado, carece ele de legitimidade - de legitimidade substantiva, que não apenas tabular - para produzir a correspondente alteração da descrição. O que porém, como atrás ficou expresso, não interfere com a sua legitimidade para pedir as desanexações das parcelas de terreno que, por força da conclusão das construções nelas incorporadas, passaram a constituir prédios autónomos e distintos nos termos sobreditos, determinando a divisão do prédio em que as mesmas parcelas se compreendiam.

Por outro lado, o autor da obra, sendo esse o caso, só pode descrevê-la quando inscrever a aquisição do solo incorporante *maxime* por acessão imobiliária, carecendo até então de legitimidade (registral) para averbar o facto da construção à descrição.

E será neste sentido que, segundo cremos, se pode dizer que *as benfeitorias não estarão sujeitas a registo*.

12 - Uma última dificuldade coloca a Conservatória às desanexações pedidas alegando que os títulos não comprovam a inexistência de logradouros nos prédios que se pretendem destacados.

O que significa que entende que o prédio destacado só pode compreender a área de implantação da construção.

Não cremos, porém, que assim tenha de ser necessariamente, pois o conceito de prédio (rústico ou urbano) não se determina por critérios meramente físicos, mas também económicos (vd. artº 204º, nº 2, do CC e 79º, nº 1, do CRP).

E por isso se a moradia construída ficou com terreno adjacente a servir-lhe de logradouro, formando logo então uma unidade económica e, por consequência, também predial (citado artº 204º, nº 2-parte final), não há razão para que consideremos destacada apenas a área de implantação do edifício (apenas uma parte do prédio) e não também aquela que serve de logradouro a esse edifício (a parte restante do mesmo prédio).

13 - Dissemos que o que importa é que os documentos tempestivamente apresentados comprovem o destaque das parcelas de terreno em causa nos termos referidos.

E a verdade é que se nos afigura que a certidão camarária com que o interessado fez instruir os actos de registo contém essa prova relativamente a todos e a cada um dos pedidos de desanexação formulados.

Com efeito, sendo a Câmara Municipal a entidade licenciadora das obras e da sua utilização, quando concluídas - e também, aliás, das operações de loteamento -, está ela em perfeitas e legais condições de poder certificar, como certificou, que nas parcelas de terreno, já urbanizado, se erigiram as moradias nela mencionadas e que estas foram construídas ainda antes do ano de 1950.

Ora, havendo perfeita harmonia entre os elementos de identificação das parcelas de terreno a que se reporta a referida certidão e aqueles que o interessado declarou para registo, patente se torna que os factos que se pretendem registar mediante as desanexações requisitadas - os destaques de novos prédios - estão manifestamente titulados na certidão apresentada.

Carecem assim de fundamento todos os motivos invocados para a recusa em proceder às desanexações pedidas a coberto das aps. 02, 03, 04 e 05 de 10.11.97.

Devem, assim, os prédios desanexados ser descritos como terrenos urbanizados, mas sem neles se mencionar as respectivas "benfeitorias" pelas razões já expendidas no ponto 10. do presente parecer.

14 - Do que fica exposto logicamente se seguirá que, atentas as razões da sua recusa (a dependência das desanexações anteriormente requeridas), se deve também lavrar o averbamento de actualização da descrição do prédio nº 00022/230785 da freguesia de ... (prédio-mãe), sem que, porém, nela se individualizem, como parcelas distintas, as partes que restaram da abertura da estrada.

Com efeito, só através do correspondente pedido de desanexação é que se poderão descrever como autónomos os prédios resultantes da separação material verificada.

15 - Em face do exposto, afigura-se-nos que o presente recurso hierárquico merece deferimento, ordenando-se que se efectuem nos termos sobreditos todas as desanexações pedidas e a subsequente actualização do prédio nº 00022/230785 da freguesia de São Pedro.

Em conformidade, se firmam as seguintes

Conclusões

I - O acto material de incorporação no solo de edifício construído até à entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, de 6 de Junho, operava, só por si, a divisão do prédio rústico onde se erigira a construção, provocando a separação, como prédio autónomo, do terreno de implantação do edifício, bem como do terreno adjacente que então lhe tivesse ficado a servir de logradouro.

II - Para tanto, era irrelevante que o autor da obra tivesse sido o proprietário do solo ou outrem, agindo com ou sem autorização daquele, e que, no caso de ter sido outrem a construir, se tratasse de uma benfeitoria propriamente dita ou, antes, de uma verdadeira acessão.

III - A abertura da descrição do novo prédio a sair de prédio já descrito - quando não resulte de inscrição de facto jurídico sujeito a registo que o tenha por objecto - terá então lugar mediante averbamento de desanexação independente a pedido do proprietário inscrito do prédio-mãe.

IV - Sempre que este alegue, na sua instância, que a obra construída lhe não pertence, mas antes a terceiro, descrever-se-á apenas o terreno com a menção de ser urbanizado, mas sem identificação da obra construída.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 24/04/98.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relatora, Carlos Manuel Santana Vidigal, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, João Guimarães Gomes de Bastos, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 27/04/98.

[1][1] A argumentação desenvolvida pelo senhor conservador recorrido no sentido de afastar da problemática relativa à qualificação do pedido de conversão do registo provisório de hipoteca o conhecimento do registo de arresto anteriormente lavrado não colhe por contrariar o disposto no artigo 68º do CRP, que expressamente determina que o conservador deve ter também em conta nessa sua função qualificadora os registos anteriores. De resto, por força do disposto no artigo 73º, nº 1, do mesmo Código, não pode deixar de se servir de documentos apresentados para aquele registo e arquivados na conservatória para suprir eventuais deficiências do processo de registo pendente de qualificação.

[2][2] Recorde-se aqui que, tal como decorre do disposto no nº 2 do artigo 2º do CRP, a comunicabilidade de bens resultante do regime matrimonial não está sujeita a registo.

[3][3] Com efeito, aí se determina que "quando a providência cautelar tenha sido substituída por caução, fica esta sem efeito nos mesmo termos em que o ficaria a providência substituída, ordenando-se o levantamento daquela."

[4][4] Cfr., por todos, **Inocêncio Galvão Teles**, *in* *Direito das Obrigações*, 4ª edição, pp. 129 e seguintes, e *Registo de Acção Judicial (sua relevância processual e substantiva)*, parecer publicado na Revista "O Direito", Ano 124º, 1992, III, pp. 495 e seguintes, e **Oliveira Ascensão e Paula Costa e Silva**, *in* *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 52º - Abril/92, pp. 193 e seguintes.

Voz divergente, que conheçamos, não propriamente quanto à registabilidade da acção de execução específica, mas quanto aos seus efeitos - propugnando a irrelevância do registo dessa acção relativamente a acto de transmissão do imóvel para terceiro praticado pelo promitente antes do registo da acção, mesmo que essa alienação não tenha sido registada anteriormente -, é a de **Mário Júlio de Almeida e Costa**, *in* *Contrato-Promessa - uma síntese do regime actual*, estudo publicado na *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 50º - Abril/90, p. 51, nota (69).

Aliás, vão também nesse mesmo sentido de irrelevância do registo de acção, que não de uma posição de inadmissibilidade de registo, os arestos do Supremo Tribunal de Justiça que têm divergido da doutrina dominante e,

designadamente, os Acórdãos de 12 de Março de 1991, *in O Direito*, ano e tomo cits., p. 441, de 8 de Maio de 1991 e de 15 de Março de 1994, *in Colect. de Jurisp. do STJ*, ano 2º, tomo I, p.p. 158/9.

Seja porém como for, não cabe ao conservador, na sua função qualificadora, tomar posição sobre a questão dos efeitos substantivos e processuais do registo, tudo passando a nível das tábuas pela aplicação do princípio do trato sucessivo (artº 34º, nº 2, do CRP). O que obviamente não significa que o conservador deva ignorar a existência da questão e não esteja bem ciente da importância de que a mesma se reveste enquanto factor de indispensabilidade do registo da acção em causa.

[5][5] Este ideia de reciprocidade é aliás indissociável do conceito de *terceiros* para fins de registo predial: - são terceiros, uns em face dos outros, todos os titulares de direitos incompatíveis. Para melhores desenvolvimentos, vd. **Inocêncio Galvão Teles**, *in parecer e local citados*, p. 499 e nota (4).

[6][6] Com efeito, no caso de simples benfeitorias, o seu autor fica ou com um direito de levantamento (*jus tollendi*), quando aquelas sejam separáveis do solo, ou com um direito de crédito perante o dono da coisa benfeitorizada, mas nunca um direito de propriedade sobre a coisa; já, porém, no caso de acessão, a lei atribui, verificados certos requisitos, o direito de propriedade da coisa ao seu autor (**Vaz Serra**, *in Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 106º, p. 266).

[7][7] Aliás, benfeitorias são também, nos termos do artº 216º, nº 1, do CC, as despesas efectuadas pelo proprietário para melhorar ou conservar o seu prédio e aí dúvidas nenhuma se levantam quanto à viabilidade de fazer averbar as respectivas construções à descrição desse prédio.