PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº RP 158/99 DSJ-CT - Averbamento à descrição. - Notificação judicial do proprietário inscrito. Natureza do prazo da al. c) do nº 1 do artº 38º do CRP. Oposição à feitura do averbamento. - Inscrição de arresto. Anotação da actualização da descrição, que subsistirá durante o prazo de vigência do registo - artºs 12º, nº 1 e 90º, nº 2 do CRP.

1 - VJCH interpõe recurso hierárquico do despacho do Senhor Conservador do Registo Predial de ... que manteve a recusa de feitura de averbamento à descrição do prédio nº 03668/950207 - ..., pedido pela Ap. 17/990714.
À requisição de registo foi junto duplicado da declaração para inscrição na matriz, modelo 129, entregue na Repartição de Finanças de ... em 26/04/99 e notificação judicial avulsa passada pelo Tribunal Judicial de ... em 07/06/99, tendo sido feitas declarações complementares relativas ao edifício que foi construído no terreno para construção que compõe a descrição sobre que incidiu o pedido.
O despacho de recusa diz o seguinte: "Carece de legitimidade o requerente para obter o averbamento pretendido, por ter havido oposição ao mesmo por parte do proprietário inscrito, nos termos do artº 38º, nº 1, al. c), sendo o acto recusado por imposição do artº 69º, nº 2 (parte final), ambos do Código de Registo Predial".
2 - O interessado não se conformou com este despacho, tendo oportunamente reclamado para a Conservatória argumentando que:
- Obteve uma decisão do Tribunal Judicial das ..., nos autos de arresto nº 296-B/98, que ordena o arresto sobre a parcela de terreno e sobre a moradia unifamiliar que nela foi construída, que respeitam ao prédio sobre que foi pedido o registo, estando o terreno inscrito na matriz sob o artº 4658 e descrito na Conservatória sob o nº 3668.
- Participou à matriz a construção da moradia, em 26/04/99, de acordo com o projecto de construção arquivado na Câmara Municipal de ..., por não estar ainda averbada a construção à descrição em causa.
- Quando pretendeu requerer o referido averbamento à citada descrição foi informado pela Conservatória que carecia de legitimidade para tal e que teria de proceder à notificação judicial avulsa do titular inscrito, aguardar 15 dias - prazo para a oposição - para depois poder requerer o averbamento.
- O reclamante seguiu as sugestões do Senhor Conservador, tendo o titular inscrito sido notificado em 07/06/99.
- Viu entretanto recusado o averbamento requerido, por ter sido deduzida oposição do titular inscrito, oposição essa que é extemporânea, pois foi deduzida em 25/06/99 quando o prazo tinha terminado em 21/06/99. Acresce que o requerimento apresentado nem sequer constitui oposição pois apenas contem referências vagas e imprecisas, sem ter qualquer fundamentação legal, sendo uma peça ininteligível e irrelevante, sem qualquer conteúdo jurídico ou factual, pelo que não pode ser considerado como oposição face ao que dispõe o CRP.
- Entende, assim, que tal oposição é inválida por não conter qualquer fundamentação legal ou de facto, pelo que deve ser indeferida, e ser reparada a decisão no sentido da feitura do averbamento de actualização do prédio arrestado.
3 - O Senhor Conservador manteve o despacho de recusa por entender que:
a) Qualquer interessado inscrito pode pedir averbamentos à descrição se, tendo requerido a notificação judicial avulsa do proprietário, este não deduzir oposição em tempo útil;
b) O proprietário deduziu oposição;
c) Fê-lo no prazo de 15 dias;
d) Não cabe ao conservador ajuizar da sua validade, mas apenas verificar a sua existência.
E o interessado não duvida certamente da sua existência, pois em relação a ela tece várias considerações.
Por outro lado o conservador não a pode rejeitar ao ser-lhe formalmente apresentada pelo proprietário inscrito.
E não pode rejeitá-la, nem com fundamento na sua falta de conteúdo jurídico, pois esse é-lhe conferido "*ipso facto*", isto é, adquire-o mal lhe é apresentada, nem por desarmonia com a realidade, porque o conservador não conhece, nem tem de conhecer, a realidade a que se pretende dar publicidade registral, nem sequer com o fundamento de ter sido ultrapassado o prazo de 15 dias porque também não sabe quando a notificação foi efectuada, pois que notificado é o proprietário e ao conservador não é dado conhecimento desse facto.
Assim, o conservador recebe a oposição ao dito averbamento em todas as circunstâncias. Depois anota-a à respectiva descrição ou não (artº 38º, nº 4 do CRP).
Entende que só não deve proceder a essa anotação se entretanto tiver dado entrada o pedido do dito averbamento e, através da notificação judicial necessariamente junta, verificar que a oposição é já apresentada fora de prazo. E o ónus da contagem e salvaguarda do prazo incumbe ao interessado no averbamento, pois só ele sabe quando expira esse prazo perfazendo os 15 dias referidos na lei.
Termina dizendo que, no caso dos autos, a contagem do prazo encontrou três soluções diferentes. Assim, o opositor manifestou uma grande urgência no acto da apresentação da oposição, por ser aquele dia - 25 de Junho - o último em que o podia fazer. Por sua vez o reclamante não mostrou pressa em requerer o averbamento, por o prazo já estar largamente ultrapassado, pois terminara a 21 de Junho. Para o Senhor Conservador, o prazo apenas

terminava a 29 de Junho, pois a ele se aplica o artº 72º do Código de Procedimento Administrativo.
4 - O interessado não se conformou com este despacho, tendo apresentado tempestivo recurso hierárquico, no qual repete a argumentação utilizada na reclamação, com a única diferença de indicar como fim do prazo para a oposição o dia 22/06/99, enquanto na reclamação dissera ter sido o dia 21.
Termina dizendo que, «para além de extemporânea, tal suposta "oposição" é inválida por não conter qualquer fundamentação legal ou de facto, pelo que deve ser indeferida».
5 - O processo é o próprio, é tempestivo e as partes são legítimas, não havendo qualquer questão prévia ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso, o que passamos a fazer.
6 - O prédio cuja actualização se pretende efectuar está descrito sob o nº 03668/950207 - ... como sendo uma parcela de terreno para construção sita no ..., com 2770 m2, cujas confrontações são: norte - herdeiros de JAR; sul - LAR; nascente e poente - caminho; foi desanexado do nº 03161/060494 e tem o artº 4658 da matriz.
Sobre ele incidem um ónus de não fraccionamento durante 10 anos, a partir de 07/02/95 (F-1 Ap.22/950207), uma inscrição de aquisição de 32/37 a favor da requerida LMLR (G-1 Ap.01/950511), que é proprietária dos restantes 5/37, por ser comproprietária nessa proporção no prédio-mãe[1][1], uma inscrição de hipoteca voluntária a favor do ..., S.A. (C-1 Ap.02/950511) e uma inscrição de arresto, provisória por natureza nos termos da al. n) do nº 1 do artº 92º (F-2 Ap.06/990416), em que é requerente o agora recorrente.
Estão anotadas, em 25/06/99, a oposição do titular inscrito à actualização da descrição[2][2], bem como a recusa da actualização da mesma, com a Ap. 17/990714, e ainda as respectivas interposições de reclamação e de recurso.
As declarações complementares prestadas pelo recorrente com vista à actualização pretendida foram as seguintes:
Por motivo de construção, o prédio actualmente compõe-se dos seguintes elementos de identificação:
Natureza - urbano.
Situação - Rua do ..., freguesia da ... .
Composição -casa de habitação de rés-do-chão com sótão com a sup. cob. de 305 m2 e logradouro com 2465 m2.
Artigo matricial - omisso na respectiva matriz mas feita a sua participação em 26/04/99. Provem do artº 4658.
V.V. - 3 000 000$00.
Por sua vez, a oposição da titular inscrita, feita em 25/06/99, como acima dissemos, é feita "em virtude da participação à matriz se mostrar indevida, além de apresentar diversos erros".
7 -São várias as questões que se suscitam nos autos, a saber:
a) Tempestividade da oposição do titular inscrito e, no caso de ser intempestiva, consequência da feitura da anotação à descrição;
b) Possibilidade de apreciação, por parte do conservador, do fundamento da oposição, com vista à feitura, ou não, da anotação referida no nº 4 do artº 38º do CRP.
7.1 - Para dar solução à primeira das questões da alínea a) temos de analisar a natureza do prazo de 15 dias estabelecido na al. c) do nº 1 do artº 38º do CRP, isto é, saber se se trata de um prazo de natureza processual ou antes de natureza administrativa, pois da sua qualificação depende a forma de o contarmos.
Com efeito, não podemos considerar que o mesmo está sujeito à lei substantiva, aplicando-se ao seu cômputo o artº 279º, por remissão do artº 296º, ambos do CC, pois que estas disposições são de natureza supletiva e interpretativa, apenas se aplicando directamente aos prazos fixados por declaração negocial[3][3].
Ora, *in casu*, estamos perante um procedimento previsto no Código de Registo Predial. Trata-se aí de um prazo peremptório, legalmente fixado, para a prática de um acto no decurso de um processo registral então encetado - o processo conducente à verificação da legitimidade do requerente de um registo (averbamento à descrição). É um dos pressupostos (processuais) à feitura do referido averbamento[4][4].
É que os procedimentos registrais – qualquer procedimento registral - obedecem a regras próprias, tendo sempre sido entendido que se lhe aplicam, supletivamente, as disposições do Código de Processo Civil.
Na verdade, porque aí se tem em vista atribuir eficácia *erge omnes* de direitos privados, é impensável a aplicação a tais procedimentos do disposto no artº 72º do CPA, visto ser pressuposto dessa aplicação estarmos perante actos da Administração, *stricto sensu*, o que obviamente não é o caso.
Temos, assim, de concluir que no caso estamos perante um prazo processual.
E como tal deve ser ele contado nos termos do artº 144º do CPC, depois de convertido, de 15 para 20 dias, por força do artº 6º, nº 1 al. d) do Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12/12[5][5].
Assim, tendo a proprietária inscrita sido notificada em 07/06/99, o prazo para se opor à feitura do averbamento terminaria em 27/06/99. E, como este dia foi um domingo, a oposição podia ser apresentada na Conservatória até 28/06. Tendo-o sido no dia 25/06, foi feita atempadamente, pelo que não assiste, nesta parte parte, razão ao recorrente[6][6].
7.2 -Aqui chegados, levanta-se a segunda questão referida na alínea a), qual é a de saber que consequências advirão de uma anotação feita à descrição no seguimento de oposição efectuada fora de prazo. Embora esta não seja a situação dos autos, como acabamos de concluir, trata-se de uma questão que, tendo sido suscitada pelo Senhor Conservador recorrido, se revela pertinente e requer que aqui seja também apreciada

É que a oposição é normalmente apresentada na Conservatória num momento em que esta não sabe se ela está a ser deduzida tempestivamente, em virtude de desconhecer ainda então o dia em que o proprietário inscrito foi notificado. Quem não pode deixar de conhecer a data da notificação é o interessado na feitura do averbamento à descrição, a quem são entregues o requerimento e a certidão do acto, conforme dispõe o nº 3 do artº 261º do CPC.
Por isso, não resultando da oposição deduzida a data em que foi efectuada tal notificação, deve ser lançada a anotação do nº 4 do artº 38º em análise.
Mas é obvio que a circunstância de ter sido feita a anotação não significa que, se a oposição tiver sido deduzida fora de prazo, esta produza efeitos como se dentro do prazo tivesse sido apresentada.
Daí que não possamos concordar com o Senhor Conservador recorrido quando diz que a salvaguarda do prazo incumbe ao interessado, que deverá requerer o averbamento antes de ter sido anotada a oposição, se entretanto tiver decorrido o prazo legal.
Na verdade, se porventura já estiver anotada a oposição do titular inscrito à feitura do averbamento, e este vier a ser requisitado com a junção do requerimento de notificação e da certidão comprovativa de esta ter sido efectuada em data que leve a concluir ter a oposição sido feita fora de prazo, deve o conservador, antes de efectuar o averbamento pedido (se nada mais obstar à sua feitura), anotar que a oposição, anteriormente anotada, por extemporânea, equivale à falta de oposição (cfr. artº 145º do CPC).
Com efeito, não pode a anotação de uma oposição deduzida quando já não é admitida ter as consequências que derivariam da feitura de uma oportuna e tempestiva oposição. Se assim fosse, não se justificava o estabelecimento de um prazo peremptório para a mesma ser deduzida. Ficava sem sentido a exigência da al. c) do nº 1 do artº 38º, que temos estado a analisar.
Não é, contudo, o caso dos autos, uma vez que a oposição foi feita, como vimos, dentro do prazo.
7.3 - Passemos então à análise da questão referida na alínea b), que é a de saber se deve ou não o conservador apreciar da bondade do fundamento da oposição, isto é, se pode ou não deixar de anotar a oposição à feitura do averbamento, mesmo sendo esta feita em prazo, tendo em conta os motivos nela invocados.
É que o recorrente alega também que a oposição "é uma peça ininteligível e irrelevante, sem qualquer conteúdo jurídico nem factual", contendo duas afirmações vagas e imprecisas, sem a indicação de qualquer fundamentação legal.
Como acima dissemos, a titular inscrita apenas argumentou que a participação para a inscrição na matriz se mostrava indevida, além de apresentar diversos erros.
Esta é uma matéria controversa, que de há muito tem sido questionada.
E a posição que tem sido sempre tomada é a de que não cabe ao conservador ajuizar do fundamento da oposição, bastando que esta tenha sido feita.

Assim, no Código de Registo Predial de 1967, comentado pela DGRN[7][7], afirma-se, a propósito do disposto na al. c) do nº 1 do artº 88º: " ... Decorrido o prazo designado pelo juiz sem que os notificados hajam deduzido, perante o conservador, a oposição que lhe foi facultada, estão preenchidas as condições de que depende a feitura do averbamento requerido no que concerne à legitimidade do requerente. Se, pelo contrário, dentro do prazo para tal concedido, os notificados vierem opor-se à realização do averbamento, em face da verificação da simples existência da oposição, e sem, em qualquer caso, ter de ajuizar do seu fundamento, o conservador deve recusar-se a lavrar o averbamento em questão por falta de legitimidade do requerente, uma vez que não lhe é posssível efectuá-lo como provisório. ..." (sublinhado nosso).

Também Catarino Nunes[8][8] entende que a oposição, declarada por escrito, produz o efeito de impedir o averbamento, ainda que seja oposição parcial.
Esta é igualmente a posição do Senhor Conservador recorrido, quando afirma que o conteúdo jurídico da oposição é-lhe conferido *ipso facto*, isto é, adquire-o mal é feita a sua apresentação na Conservatória. E isto porque o conservador não conhece, nem tem de conhecer, a realidade a que se pretende dar publicidade registral, pelo que não pode ser invocada a mesma para impedir, ou não, a feitura do averbamento. Daí que baste a apresentação, dentro do prazo, de oposição à sua feitura pelo titular inscrito, sejam quais forem os motivos invocados, para deixar de ser possível fazer o averbamento pretendido.
Por nossa parte, não vemos dificuldade em subscrever este entendimento desde que efectivamente seja invocado um qualquer fundamento.

Com efeito, cremos que a simples declaração de oposição, sem mais, à feitura do averbamento, não é admitida. Isto é, não pode o proprietário ou o possuidor inscrito opor-se à feitura do averbamento sem invocar pelo menos um motivo, de ordem fáctica ou jurídica, que obste a que o averbamento seja feito. Assim, parece-nos que o titular inscrito não pode dizer, pura e simplesmente, que se opõe à feitura do averbamento porque não quer que ele seja feito, sem acrescentar mais nada, sem dizer "a razão" porque não quer.

Na verdade, a oposição só é *compreensível* quando tenha um fundamento. Se assim não fosse, a possibilidade de ser feito um averbamento à descrição por um interessado inscrito, ao abrigo da al. c) do nº 1 do artº 38º, estaria

mesmo comprometida, pois o proprietário inscrito sempre poderia opor-se. Bastaria declarar isso mesmo, sem invocar qualquer motivo para o fazer. Cremos que essa não foi a intenção do legislador.
É claro que não é necessário apresentar apenas motivos jurídicos para essa oposição. Simples razões fácticas também podem ser opostas à feitura do averbamento. O que tem é de haver motivos de oposição, sejam eles quais forem. E aqui, sim, não tem o conservador que os apreciar, ou saber se são válidos ou não. Basta a sua invocação, para impedir que o averbamento seja lavrado.
Aplicando este entendimento ao caso dos autos, cremos que a oposição efectuada é válida e relevante, não podendo ser feito o averbamento pretendido pelo recorrente. Pelas razões efectivamente invocadas, cuja apreciação escapa então aos poderes de qualificação que a lei confere ao conservador. Não lhe cabe saber se a participação à matriz foi devida ou não, ou se ela contem ou não erros. As razões invocadas são as que são, e tanto basta para que a oposição releve.
Por isso, não tem também razão, nesta parte, o recorrente.
8 - Há, porém, uma questão subjacente a toda a problemática objecto do presente recurso que não foi ainda suscitada, mas que se torna necessário equacionar, pois dela depende, não a sorte do recurso, que já se vislumbra ser de improcedência, mas uma solução que importa ao recorrente.

Com efeito, este é titular de uma inscrição de arresto, arresto esse que terá sido requerido e ordenado não apenas em relação a uma parcela de terreno descrita na respectiva Conservatória sob o nº 03668/950207 - ..., mas também à moradia unifamiliar nela implantada. Por isso, a ser assim – como parece ter sido – haveria desde logo que suscitar a questão da actualização da descrição aquando da Ap. 06/990416 - pedido do registo de arresto - perante uma realidade composta pelo terreno e pela moradia nele entretanto construída (e ainda não averbada à descrição), diferente daquela que consta das tábuas.

Ora a feitura de uma inscrição de arresto, considerando as especiais características deste procedimento cautelar, não pode ficar dependente da intervenção do titular inscrito para a actualização da respectiva descrição, pois essa intervenção dificilmente será conseguida, como acabamos de constatar no caso *sub judicio*. Aliás, o arresto é providência decretada sem audiência da parte contrária - artº 408º, nº 1 do CPC – perante o justificado receio de perda da garantia patrimonial do crédito por parte do credor[9][9].
Há que encontrar uma solução adequada para as situações idênticas à do caso dos autos, para que a vida tenha resposta por parte do sistema jurídico, no seu todo.
E a solução será a encontrada no artº 90º, nº 2 do CRP, mediante a anotação da actualização da descrição, por dependência do registo de arresto, quer este seja lavrado como provisório, ou como definitivo, como veremos.
Com efeito, como se afirmou no Proc. RP 69/97 CT[10][10], o citado nº 2 do artº 90º, «ao prever a anotação da actualização à descrição, que será inutilizada caso se não comprove a intervenção prevista no nº 1 do mesmo artigo dentro do prazo de vigência do registo que lhe deu origem, impede que no período de vigência deste registo ingresse, com carácter definitivo, nas tábuas outro qualquer acto que implique actualização da descrição em termos que se não compatibilizem com os elementos identificativos do prédio constantes da anotação».
No caso dos autos, a inscrição de arresto foi lavrada como provisória por natureza, nos termos da al. n) do nº 1 do artº 92º do CRP, pelo que se lhe aplica directamente esta disposição, devendo ter sido mencionada, por simples anotação, a actual composição do prédio que constava da decisão de arresto, apresentada a registo.
Mas ainda que o registo estivesse em condições de ser feito com carácter definitivo, ainda assim tal anotação era de efectuar.
Esta solução já fora equacionada no Proc. RP 44/98 CT[11][11], que passamos a citar, por espelhar, com grande clareza, o entendimento que julgamos dever vir a ser fixado sobre esta matéria:
« A ideia do legislador de permitir que a descrição seja simplesmente *anotada* apenas se compagina com um registo que tenha um determinado "prazo de vigência", como se vê da última parte do preceito.
Mas será que *esse prazo de vigência* apenas existe no registo *provisório*? Pensamos que pode haver uma leitura mais ampla, por forma a poder abranger a hipótese, ora em tabela, do arresto. Isto não só porque, como nota o recorrente, se trata de registo que *contraria* o normal interesse do titular inscrito (e que pode dele nem ter tido conhecimento - artº 408º, nº 1 do CPC), como também porque na perspectiva do CRP se trata de um registo *com prazo de vigência* (cf. nº 1 do artº 12º). Assim, caso a inscrição tivesse sido lavrada provisoriamente por natureza, uma vez ordenada a sua conversão (...), mesmo que porventura não tivesse sido obtida a intervenção do titular inscrito, não nos repugnaria que o registo fosse convertido subsistindo a anotação prevista no nº 2 do artº 90º».
Cremos que este entendimento tem toda a justificação, atendendo à natureza deste procedimento cautelar. E nem se diga que o titular inscrito sai prejudicado com esta solução.
Por um lado, porque não se trata de um averbamento à descrição, que envolve uma alteração definitiva desta, mas de uma simples anotação à mesma que, por definição, é sempre precária. Por isso, a anotação de actualização da descrição, no caso do registo de arresto ser definitivo, fica sempre a aguardar: a) poder ser transformada em

averbamento, quer no caso de o titular inscrito o requerer, quer se verifique a intervenção do interessado inscrito (o arrestante) com legitimidade, por ter desencadeado o mecanismo previsto no artº 38º, nº 1 , al. c) do CRP (que não é o caso dos autos), quer ainda a requerimento do adquirente na venda executiva consequente de instauração do respectivo processo executivo; ou b) ser dada sem efeito, por ter terminado a vigência do registo que lhe deu origem.
O que não pode é, enquanto a anotação estiver em vigor por dependência do registo que levou à sua feitura, ser feito novo registo com carácter definitivo que implique actualização da descrição em termos incompatíveis com os elementos do prédio constantes da anotação (não será o caso, v.g., da actualização do valor patrimonial do prédio com base em documento matricial actualizado).
Por outro lado, porque o titular inscrito tem sempre à sua disposição os meios de reacção ao arresto previstos no CPC: o recurso, nos termos gerais, do despacho que decretou o arresto, ou a oposição, quando pretenda alegar factos ou socorrer-se de meios de prova não tidos em conta pelo tribunal, e que possam afastar os fundamentos do mesmo ou determinar a sua redução - artº 388º do CPC. Através de qualquer deles pode o arrestado reagir ao arresto e, consequentemente, pôr em causa a identificação do prédio que foi levada às tábuas, por anotação.
Concluindo, e no seguimento do que acabamos de defender – se no caso se verificarem efectivamente os pressupostos de que partimos -, deverá ser agora oficiosamente efectuada a anotação de actualização da descrição do prédio objecto do recurso, por dependência do registo de arresto[12][12].
Com esta anotação - e não necessariamente com o averbamento de actualização - ficará solucionado o problema do recorrente, uma vez que sempre poderá a inscrição de arresto, provisória por natureza, ser convertida mantendo-se a anotação à descrição enquanto aquela inscrição estiver em vigor; e a anotação poderá vir a ser transformada em averbamento a requerimento de pessoa com legitimidade para pedir a actualização - v. g. o titular inscrito ou o adquirente na venda executiva, consequente ao processo de execução que venha a ser instaurado.
9 -Termos em que entendemos não merecer provimento o recurso, sendo de manter a recusa da feitura do averbamento de actualização da descrição, mas efectuando-se oficiosamente a respectiva anotação nos termos propostos no ponto anterior, firmando-se as seguintes

Conclusões

I - É processual o prazo fixado na alínea c) do nº 1 do artigo 38º do Código de Registo Predial, sendo de 20 dias, por força da conversão determinada pelo artigo 6º, nº 1 alínea d) do Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12/12 (prazo entretanto não actualizado).

II - Tal prazo está sujeito à regra da continuidade fixada no artigo 144º, nº 1 do Código de Processo Civil, de modo que na sua contagem se incluem também os sábados, domingos e dias feriados, transferindo-se o termo do prazo, se vier a cair em dia em que a conservatória estiver fechada, para o primeiro dia útil seguinte.
III - Consequentemente, foi efectuada em prazo a oposição à feitura de averbamento à descrição em que o proprietário inscrito foi notificado em 7 de Junho, tendo apresentado a oposição em 25 do mesmo mês na Conservatória, que foi devidamente anotada nos termos do nº 4 do artigo 38º do Código de Registo Predial.
IV - No entanto, se a oposição tivesse sido efectuada fora de prazo, a anotação lançada deveria ser inutilizada aquando da feitura do averbamento de actualização, na sequência da respectiva requisição acompanhada de certidão da notificação que comprovasse ter sido intempestiva a oposição.
V - A oposição referida no citado artigo 38º deve alegar algum fundamento, fáctico ou jurídico, para poder ser considerada e anotada à descrição, não cabendo nos poderes de qualificação que a lei confere ao conservador a sua apreciação.
VI – É assim tabularmente relevante a oposição deduzida pelo proprietário inscrito à feitura de averbamento de construção pedido pelo titular inscrito de um arresto com base em declarações complementares por este prestadas na requisição de registo, na qual se afirma que a participação à matriz contém erros.
VII – Aquando da inscrição de arresto, ainda que lavrada com carácter definitivo, a actualização da descrição pode ser feita por anotação, que subsistirá enquanto o registo que lhe deu origem não for cancelado ou caducar nos termos do artigo 12º, nº 1 do Código do Registo Predial (cfr. artº 90º, nº 2 do mesmo Código).
VIII - Essa anotação impede o ingresso (definitivo) nas tábuas, enquanto aquele registo vigorar, de acto que implique nova actualização da descrição em termos que se não compatibilizem com os elementos identificativos do prédio constantes da referida anotação.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 16.03.2000.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, João Guimarães Gomes de Bastos, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 16.03.2000.

Proc. nº R.P. 207/99 DSJ - CT - Acção de impugnação pauliana individual – sua não sujeição a registo. Interpretação do pedido à luz da causa de pedir.

1 – É interposto o presente recurso hierárquico por "..., S.A." do despacho que indeferiu a reclamação que havia deduzido contra a recusa em ser lavrado o registo de acção que requisitou na Conservatória do Registo Predial de ... em 27 de Outubro de 1999 e a que coube a ap. nº 40.

No despacho de qualificação é dito que o pedido consubstancia a denominada *acção pauliana*. Ora, como se tem reconhecido, trata-se de uma acção de natureza pessoal que tem em vista um objectivo indemnizatório, com efeito "inter partes". Não preenche os requisitos de registabilidade previstos no art. 3º, nº 1, a), do Código do Registo Predial (C.R.P.).

A Senhora Conservadora cita, a propósito, HENRIQUE MESQUITA que faz notar que a procedência deste tipo de acções só confere ao credor, numa perspectiva obrigacional, o direito de se ressarcir, à custa dos bens transmitidos (quando a título oneroso com fundamento na *má fé* do adquirente e, se a título gratuito, no do seu *locupletamento*), na medida indispensável à satisfação do seu crédito (*in* Rev. Leg. Jur., Ano 128º, pág. 255).

Inexiste, assim, como fim principal, ou acessório, da acção, "o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum direito real ou equiparado", pelo que esta "não está sujeita a registo".

2 – Discordando da qualificação, a registante veio tempestivamente deduzir reclamação na qual começa por acentuar que não existe motivo para a recusa visto que, como consta do art. 24º da petição inicial, o pedido formulado é do seguinte teor:

"Ser declarada nula e de nenhum efeito a escritura de doação outorgada aos 15 de Julho de 1996, de fls. 33 a fls. 34 verso das notas do Cartório Notarial de ..., entre os recorrentes (na dita acção), Joaquim e mulher, como doadores, e em que as ora R.R. (também na acção), Diana , Patrícia, Vera e Andreia, figuram como donatários".

Aquela escritura foi a que serviu de base à inscrição de aquisição G − 2 (Ap. 34/24.07.96), bem como à do direito de habitação (inscrição F − 2, lavrada oficiosamente em consequência da aludida Ap. 34). Trata-se, portanto, de direitos reais. E o *objecto* da indicada acção pauliana foi o de "ser declarada nula e de nenhum efeito a escritura de doação com base na qual foram feitos os referidos registos de direitos reais e, logo, a respectiva extinção."

Tanto o art. 2º, nº 1, a), como o art. 3º, nº 1, são claros no sentido de considerar que está sujeita a registo a acção que tenha por fim a declaração de nulidade da escritura que titulou a aquisição dos mencionados direitos reais. E "é evidente que a acção de impugnação em causa tem por finalidade a declaração de nulidade da escritura referida".

Não há, pois dúvida alguma que, face ao disposto no art. 3º, nº 1, a), do C.R.P. a acção proposta está sujeita a registo, pelo que a reclamação se deverá considerar procedente.

3 – A Senhora Conservadora reclamada, no entanto, assim não o entendeu. No despacho que proferiu explica que a reclamante baseia a sua argumentação no facto de, na acção, ter pedido que fosse "declarada nula" a escritura de doação que serviu de base ao registo de aquisição (inscrição G − 2) do prédio em causa. Acrescenta ainda que a reclamação se compreenderia caso se tratasse de demonstrar que a acção proposta não era de *impugnação pauliana*.
Contudo, "não é este" o fundamento da reclamação, onde aliás se fala expressamente na "acção de impugnação em causa". Realmente, "todo o raciocínio da reclamante assenta na convicção de que a acção proposta é de facto de impugnação pauliana". E, na verdade, dela consta:

- Logo no início (no próprio cabeçalho) que se pretende intentar uma "acção de impugnação pauliana".

- No art. 15º da petição refere-se que a doação do prédio "foi outorgada já após a citação ... do reclamante marido para os termos das duas referidas execuções".
- No art. 16º acrescenta-se que "a referida doação ... teve apenas como finalidade diminuir a garantia patrimonial de que o A. gozava sobre os bens do R. marido, sendo certo que da referida doação, atento até o que consta do auto de diligência de penhora ..., resulta a impossibilidade para o A. de obter a satisfação do seu referido crédito".
- No artigo 18º alega-se que "na hipótese dos autos não tenha sequer interesse saber se os ora R. agiram de boa ou má fé ..." E, no 20º acentua-se: "Porque a referida doação levada a efeito pelo ora R. ... implicou, de facto, diminuição da garantia patrimonial que assistia ao crédito que a ora A. tinha e tem sobre o R. marido".
- Pede-se, por último, que a citada escritura de doação seja declarada nula e de nenhum efeito "nos termos e de harmonia com o disposto nos artigos 610º e segs. do C.C.".

A Senhora Conservadora considera ainda que "articulando-se os argumentos invocados na causa de pedir com o pedido formulado podemos concluir que o fim pretendido com a acção de impugnação pauliana", não foi a declaração de nulidade da escritura de doação "(nulo é o negócio e não o título)". Tal pedido "não tem qualquer base factual." Parece, assim, que se estão a confundir os pressupostos, a natureza e a finalidade da acção de impugnação pauliana que, afinal, se pretende registar, "porque se lhe está a atribuir efeitos próprios das acções de outra natureza". Isto é, pretender-se-ão transpor "os efeitos das acções reais para uma acção que apenas tem efeitos obrigacionais".

A terminar o seu fundamentado despacho a Senhora Conservadora recorda algumas das características da acção pauliana, nomeadamente o de o acto contra o qual o credor pretende reagir *continuar válido*, sendo *só a ele* que aproveitam os efeitos da impugnação. E a procedência da acção permite que se executem os bens alienados pelo devedor no património do adquirente, mas apenas na medida do interesse do credor. Ora, "essa restituição não só implica como pressupõe a validade do negócio impugnado".

O que está em causa não é, propriamente, saber se a acção está sujeita a registo (sendo certo que o reclamante não terá pretendido contestar o facto de as acções pessoais não estarem sujeitas a registo), mas antes "saber qual a natureza e os efeitos de uma acção de impugnação pauliana". E, a este respeito não parece que se suscitem dúvidas quanto à tese da inexistência da nulidade e à natureza não real destas acções − pelo que é de manter o despacho inicial.

4 – A registante, inconformada com esta decisão, dela vem interpor o presente recurso hierárquico. E desde logo afirma que mantém a argumentação já exposta na fase da reclamação.
Considera incontroverso que a acção de impugnação pauliana está sujeita a registo, atento o disposto nos artigos 616º, nº 1 e 289º do C.C., bem como dos 2º, nº 1, a) e 3º do C.R.P.. E foi o que se entendeu em recente Acórdão do Tribunal da Relação de Évora (Ac. de 17.06.99 *in* Col. Jur., 1999, 3º págs. 278 e segs.) onde se escreveu: "como já resulta do que, nessa parte, já cima foi expendido a acção pauliana deve ser registada e, após a respectiva decisão nela proferida, desde que seja julgada procedente, deve ser objecto de inscrição no respectivo registo".
E a recorrente termina pedindo que seja dado provimento ao recurso e, assim, se determine o registo "da acção de impugnação pauliana referida".
5 – Esta é, em síntese, a questão sobre que cumpre emitir parecer.
A decantada questão da (não) registabilidade da acção de impugnação pauliana tem, consabidamente, sido objecto de múltiplas decisões, estudos e comentários que, como é evidente, nem sequer de um modo sucinto vamos aqui expor. O tema está já exaustivamente tratado, pelo que bastará tão-só rememorar que a posição inicialmente assumida por este Conselho [13][13] foi - nomeadamente na sequência do douto estudo de HENRIQUE MESQUITA

[14][14] - *alterada* no sentido de se entender que "a acção pauliana, porque de natureza pessoal e de escopo meramente indemnizatório, não preenche os requisitos de *realidade* previstos no art. 3º, nº 1 a) do CRP e não está, por isso, sujeita a registo" [15][15].
Efectivamente, o registo de acção, como também se tem acentuado, é *sempre* provisório por natureza (art. 92º, nº 1, a), do C.R.P.) e visa essencialmente obter uma *eficácia retroactiva da decisão* mercê do *funcionamento* (sendo obtido ganho de causa) do princípio acolhido pelo nº 3
do art. 6º do C.R.P.. Ora, como recorda HENRIQUE MESQUITA e "conforme toda a doutrina nacional hoje pacificamente sublinha", esta acção não é, uma *acção resolutória* ou *rescisória*". Tem uma *natureza pessoal* ou *obrigacional* [16][16].
De modo que, *não retornando* os bens ao património do alienante − e antes sendo executados no património do adquirente na medida indispensável à satisfação do crédito do impugnante − a procedência da acção não visa assegurar a definitividade do futuro registo de penhora por ficar como *titular* inscrito o devedor (alienante) [17][17]. Em suma: o acto translativo permanece *válido* e a acção pauliana *individual* [18][18] não tem *por fim* ou *por efeito* a declaração de nulidade do negócio celebrado [19][19].
6 – A recorrente, apesar de ter proposto uma "*acção de impugnação pauliana*" − como expressamente a designa − pretende, todavia, que, com base nela, "e de harmonia com o disposto nos artigos 610º e seguintes do Código Civil, seja declarada como nula e de nenhum efeito a referida escritura de doação". Só que, ao longo da petição, articula os factos previstos na lei substantiva, *previstos* "*nos arts. 610º e segs. do C.C.*", que, na sua óptica, poderão conduzir à procedência da acção. Não formula outra pretensão, *nem a fundamenta* em quaisquer outros factos de que pudesse emergir uma situação jurídica diversa da *invocada impugnação pauliana*.
A circunstância de a recorrente alegar, no articulado que juntou para instruir o pedido de registo (v.g. no art. 20º), que deve "ser declarada como nula e de nenhum efeito a referida escritura de doação", decorre *apenas* da *sua convicção* de que a procedência da acção de impugnação pauliana *terá esse efeito*. Isto é, aliás, patente pelo próprio contexto em que faz aquela solicitação. Na verdade, diz expressamente: "deve, nos termos e de harmonia com o disposto nos artigos 610º e seguintes do Código Civil ser declarada como nula ...". Também no art. 24º da petição afirma que pretende a procedência da acção e, *por isso* − só por isso - , a declaração de nulidade da escritura. Diz textualmente que a mesma deve "ser julgada procedente e provada e, em consequência [20][20], ser declarada nula (...) a escritura".
7 – Contudo, não é pelo facto de o autor pretender ou estar convicto de que uma acção tem determinados efeitos que ela, na realidade, os terá. E *in casu*, como já procuramos demonstrar, a impugnação pauliana não é uma acção de anulação, não tem como fundamento a apreciação da *validade* do acto de alienação, nem tem como efeito a declaração da nulidade deste.
Se tivesse tais efeitos é evidente que estaria *sujeita a registo*, nomeadamente face ao disposto no art. 3º, nº 1, a), do C.R.P., invocado pela recorrente. Simplesmente, o conservador não pode lavrar uma inscrição quando, à face da lei, não se mostrar admissível fazê-lo.
Nem no aresto citado pela recorrente (e ao que depreendemos do seu contexto) se pretendeu dizer coisa diferente. Muito ao invés do que poderia parecer é revogada (ainda que parcialmente) a sentença apelada. E foi *nesta* que a questão do cancelamento das inscrições e do registo da acção se colocou. Diz o Acórdão que, no tocante ao cancelamento, foi "ordenado na sentença: (que) "a acção pauliana deve ser registada ...". Mas, quanto à *anulação* da escritura (aí em causa), depois de referir que o Mº Juíz *a quo* "não se pronunciou concretamente sobre a anulação da escritura", comenta-se que, de resto, "não o deveria fazer, isto é, como é jurisprudência e doutrina pacíficas, a acção de impugnação pauliana é uma acção pessoal ou obrigacional e não uma acção de anulação, ou, como preferem alguns, reconhecidamente entendidos nestas matérias, uma acção real; a sua procedência determina não a nulidade do acto a que respeita, ou seja, neste caso, da aludida escritura, visto que o acto é válido, sem vício interno que impeça a sua validade, na parte que exceda o interesse do credor, mas sim a ineficácia relativa". E esta de cariz objectiva e finalisticamente obrigacional, não está (consabidamente) sujeita a registo.
Este Acórdão, na sequência aliás de uma orientação que se afigura generalizadamente assumida pela jurisprudência e pela doutrina explícita ainda que "na acção pauliana o pedido a formular pela autora é o da restituição, material e jurídica, dos bens alienados, ao património dos alienantes e devedores e não o da rescisão do contrato celebrado; os bens não têm que sair, necessariamente, do património do obrigado à restituição, onde o credor poderá executá-los e praticar sobre eles os actos de conservação da garantia patrimonial autorizados por lei". E na 1ª conclusão sumariada concretiza-se que "a acção de impugnação pauliana é pessoal ou obrigacional, e não de anulação ou real; a sua procedência determina não a nulidade do acto a que respeita, mas a sua ineficácia relativa". Assim, o pedido a formular não é "o da rescisão do contrato celebrado".
Nestes termos a solicitação feita pela ora recorrente no sentido de ser declarada a nulidade da escritura de doação − e que *apenas* é formulada pela Autora do pleito como mera *consequência* ou ilação de ser julgada procedente a acção de impugnação pauliana que propôs − não constitui um *pedido* que tenha legal acolhimento no nosso sistema

registral, designadamente à luz do preceituado no art. 3º do C.R.P..
8 – A qualificação do pedido de registo de acção tem suscitado múltiplas questões, até porque − também aqui − se trata de uma espécie de registo que visa produzir idênticos efeitos aos que o nosso sistema, em geral, consente e prevê e que, em consequência, goza de equiparável presunção, prioridade e eficácia tabulares.
E ao sustentá-lo não pretendemos, de forma alguma, defender que, nesse juízo − e como já por várias vezes se tem sublinhado -, "o conservador tenha alguma coisa a ver com o mérito da acção ou com o facto de esta ter sido correcta ou incorrectamente instaurada. Ao invés, ao conservador está vedado pronunciar-se sobre tais aspectos da acção que só ao Tribunal compete conhecer". [21][21]
Só que o conservador tem de ficar "inteirado" e devidamente "esclarecido" acerca do que é referido em todo o articulado e dos fundamentos do "pedido ou pedidos efectivamente deduzidos pela autora", não apenas porque o *pedido* é o *requisito especial* da inscrição de acção que importa consignar de forma inequívoca − art. 95º, nº 1, g), do C.R.P. -, como ainda porque "o pedido não pode dissociar-se da sua causa (vd. Prof. Alberto dos Reis, *in* Código de Processo Civil Anotado, págs. 336 e segs.)". Será, portanto, "errada aquela perspectiva de que o registador se deve limitar a colher da petição o que aí é referido *expressis verbis* quanto ao pedido, desligado de todo o contexto em que é formulado". [22][22]
E também, como diz o Acórdão citado pela recorrente "pode acontecer que a causa de pedir expressamente invocada pela autora não exclua uma outra que, por interpretação da petição, possa julgar-se compreendida naquela".
Julgamos, pois, ser desnecessário repisar esta matéria, de tal modo ela se crê consensual: o pedido tem de ser interpretado *à luz da causa de pedir*. E, no caso, não é possível fazer da petição apresentada pela recorrente para basear o pedido de registo de acção uma interpretação que *inclua* estar nela compreendido um pedido específico, autónomo, registável, de anulação ou declaração de nulidade da identificada escritura de doação.
9 – Em face do exposto, somos de parecer que ao recurso não merece ser concedido provimento.
Em resumo breve formulam-se as seguintes

Conclusões

I – A acção de impugnação pauliana, porque não tem natureza real, mas antes pessoal, e objecto meramente obrigacional, não está – de harmonia com o sistema registral vigente – sujeita a registo.

II – Ainda que o autor de uma tal acção declare, na petição inicial respectiva, que, como *simples consequência* da procedência da mencionada acção, deve a escritura causal da transmissão ser *anulada*, daí - e apenas por isso - não decorre que o pedido deva ser interpretado como sendo de declaração de nulidade do acto titulado nessa escritura.

III – É à luz do que consta de todo o articulado – que terá de ser apresentado como título para o registo de acção – e, designadamente, da causa de pedir, que o conservador deve interpretar *o pedido* formulado.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 16.03.2000.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, , 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 16.03.2000.

Proc. C.P.7/2000-DSJ/ CT - Documentos particulares – Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho –Licença de utilização ou de construção

I - O Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho visou regular, como estabelece o artigo 1º , a compra e venda e mútuo, com ou sem hipoteca, "referente a prédio urbano destinado a habitação, ou fracção autónoma para o mesmo fim, desde que o mutuante seja uma instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação"

II - Por seu turno, o Decreto-Lei nº 281/99, de 26 de Julho, visando dar novo enquadramento legal ao que se achava estatuído no art.º 44º da Lei nº 46/85, de 20 de Setembro, considerou no seu próprio preâmbulo ser "necessário pôr cobro à incerteza em que se encontram numerosos adquirentes de fracções autónomas transmitidas apenas mediante licença de construção", com a salvaguarda dos "limites razoáveis de segurança do comércio jurídico".

III - Este Decreto-Lei nº 281/99 é, pois, uma lei especial que, provendo para os casos de "transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas fracções autónomas", contempla a necessidade de apresentação das licenças de utilização ou de construção nas condições que pormenorizadamente prevê.
IV - Embora os documentos particulares a que se refere o citado Decreto-Lei nº255/93 de 15 de Julho, (e em conformidade com o que este Conselho concluiu no Proc. nº 22/96-RP4) sejam simples impressos – e não escrituras públicas, documentos autênticos ou instrumentos notariais, sendo aliás inquestionável que quem os preenche também não está a exercer uma função notarial - , no entanto, *o efeito* pretendido pelo legislador através do preenchimento desses impressos é, como decorre do disposto no art.º 3º, a "transferência da propriedade" daqueles imóveis .

V - Consequentemente, são-lhe aplicáveis *todas* as disposições contidas na *lei especial* que, naquele âmbito das licenças de utilização e de construção, constitui o citado Decreto-Lei n.º 281/99, pelo que é na parte "D" desses impressos que, como aí está previsto, se hão–de identificar as aludidas licenças, aos quais deverão ser anexados:
a) O documento comprovativo de ter sido requerida a licença de utilização (artº 2º, nº1, a));
b) Declaração do transmitente prestada perante notário em instrumento público avulso com intervenção do adquirente e com o conteúdo referido na alínea b) do nº1 ou no nº2 daquele artº 2º, bem como advertência a que se refere o artº 3º (Cf. Proc. RP 104/99 DSJ-CT – publicado no B.R.N. nº 2/2000, II, págs. 42 a 47).

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 16.03.2000.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.
Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 16.03.2000.

Proc. nº RP 137/99 DSJ-CT - Registo de aquisição emergente de venda executiva. - O princípio do trato sucessivo, face à acção - registada depois da inscrição de penhora - cuja procedência implique a transferência ou a extinção dos efeitos do registo de aquisição a favor do executado.

1. Vem o presente recurso hierárquico interposto pelo "Banco..., S.A." do despacho que indeferiu a reclamação que oportunamente apresentara da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de lavrar como provisório por natureza (nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 92º) o registo de aquisição dos prédios nºs 02911/... e 02914/... e das fracções autónomas designadas pelas letras "V", "AT", "BL", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BX", "BZ", "CA", "CJ", "CL" e "CM" do prédio nº 02852/..., pedido a coberto da ap. 14/120799.
1.1 A basear o pedido de registo, apresentou o interessado a fotocópia da escritura de compra e venda lavrada no ... Cartório Notarial de ..., a fls. 31 do Livro nº 406-G, em 24.06.99, nos termos da qual o ora recorrente comprou, em venda por negociação particular ordenada em processo de execução movida contra a sociedade "..., L. da", para além de outros, os imóveis acima discriminados.
1.2 Tal escritura foi instruída com a exibição de certidão do registo predial emitida pela Conservatória competente. E daquela que foi junta aos presentes autos de recurso resultam as seguintes situações jurídicas dos imóveis em questão tal como se revelavam nas tábuas à data em que o registo foi requerido:
a)- Quanto às fracções autónomas do prédio nº 02852/...:
1. Inscrições lançadas na ficha da descrição genérica:
- de aquisição a favor da sociedade executada por permuta que efectuou com JASC e mulher MJNCSC (inscrição G-3, ap. 121/280192);
- de hipoteca voluntária a favor do Banco adquirente (inscrição C-1, Ap. 11/110392);
- de aquisição dos prédios nºs 5507, 9393 e 9394 a fls. 67vº do livro B-16, 117 do livro B-26 e 117vº deste último

livro, respectivamente,[23][23] a favor da sociedade executada por permuta com MJATR, JCTR, MJTRB e marido AMRB, JMTR e RMTRB (inscrição G-4, ap. 21/040392)[24][24];
- de constituição da propriedade horizontal (inscrição F-1, ap. 07/230393);
2. Inscrições lavradas nas fichas das fracções autónomas "V", "AT", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BX", "BZ", "CA", "CJ", "CL" e "CM":
- de hipoteca voluntária a favor do Banco adquirente (C-1, ap. 15/150993);
- de acção (entretanto convertida em definitiva) movida por MJATR JATR, JTCR, MJTRB e marido AMRB, JMTR e RTRB com o seguinte pedido:- "deve ser deferida aos requerentes providência cautelar, por força da qual a sociedade ..., L.da, seja intimada a abster-se de alienar e onerar de qualquer forma a outrem as seguintes fracções autónomas construídas sobre o terreno dos requerentes e ainda não vendidas e que correspondem, em termos de áreas, aos 30% que de direito lhes pertence" (inscrição F-1, ap. 24/050696);
- de penhora, em execução movida pelo Banco adquirente contra a sociedade proprietária inscrita para pagamento da quantia de 292.902.928$40, ordenada em 10.07.96 e efectuada em 09.01.97 a favor do mesmo Banco (F-2, ap. 07/120796);
- de acção (provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 1 do artº 92º) movida por Maria José Águas Trindade Rocha, José Cândido Trindade Rocha, Maria José Trindade Rocha Blanco e marido Armando Manuel Reis Blanco, João Manuel Trindade Rocha e Rosa Maria Trindade Rocha Burger contra a sociedade proprietária inscrita, pedindo que a)- seja reconhecido o direito dos AA. a 30% do prédio nº 02852/Lagoa; b)- seja a ré condenada a cumprir o contrato de permuta celebrado com os AA; e c)- sejam considerados nulos e de nenhum efeito todos os contratos e actos de registo que incidem sobre os 30% dos AA., concretizados nas fracções "V", "AT", "AU", "BF", "BP", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BX", "BZ", "CA", "CJ", "CL", "CM", "CQ"-5/16 e "CS"-2/7 (F-3, ap. 09/100797);
3. Inscrições lançadas na ficha da fracção "BL":
- de hipoteca voluntária a favor do Banco adquirente (C-1, ap. 15/150993);

- de penhora, em execução movida pelo Banco adquirente contra a sociedade proprietária inscrita para pagamento da quantia de 292.902.928$40, ordenada em 10.07.96 e efectuada em 09.01.97 a favor do mesmo Banco (F-1, ap. 07/120796);

- de acção (provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 1 do artº 92º) movida por José da Costa Martins contra a sociedade proprietária inscrita, pedindo que seja proferida sentença a favor do A. que produza o efeito das declarações negociais da Ré e que esta seja condenada a entregar ao A. a quantia pecuniária suficiente para a expurgação da hipoteca e penhora que incidem sobre a fracção autónoma em questão (G-1, ap.22/030798);
b)- Quanto ao prédio nº 02914/Lagoa:
- Inscrição de aquisição a favor da sociedade executada por permuta com Albino Rodrigues Leite e mulher Emília Fernanda da Cunha Ferreira (G-1, ap. 19/010692);
- Inscrição de penhora, em execução movida pelo Banco adquirente para pagamento da quantia de 292.902.928 $40, efectuada em 30.10.96 (F-1, ap. 14/181196);
- Inscrição de acção (provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 1 do artº 92º) movida por Solange Jacqueline François Christianeck Klein Neuvy e Albino Rodrigues Leite e mulher Emília Fernanda da Cunha Ferreira contra a executada e *outros*, pedindo que seja declarado nulo e resolvido o contrato de permuta celebrado entre os (2ºs) AA. e a 1ª Ré e canceladas todas as inscrições prediais dela decorrentes (F-2, ap. 13/151098);
c)- Quanto ao prédio nº 02911/Lagoa:
- Inscrição de aquisição a favor da sociedade executada por permuta com Solange Jacqueline Françoise Christiane Klein Neuvy (G-1, ap. 07/270592);
- Inscrição de penhora, em execução movida pelo Banco adquirente para pagamento da quantia de 292.902.928 $40, efectuada em 30.10.96 (F-1, ap. 14/181196);
- Inscrição de penhora, em execução movida pelo "Condomínio da Parte Comercial do Edifício Lagoa Parque", efectuada em 12.11.96 (F-2, ap. 06/201296);
- Inscrição de acção (provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 1 do artº 92º) movida por Solange Jacqueline Françoise Christianeck Klein Neuvy e Albino Rodrigues Leite e mulher Emília Fernanda da Cunha Ferreira contra a executada e *outros*, pedindo que seja declarado nulo e resolvido o contrato de permuta celebrado entre os AA (a 1ª A.). e a 1ª Ré e canceladas todas as inscrições prediais dela decorrentes (F-3, ap. 13/151098);
1.3 Da qualificação efectuada pela Conservatória em causa reclamou o interessado, começando por resumir a situação registral das fracções autónomas e dos prédios da seguinte forma:
- todos os imóveis têm como proprietário inscrito a sociedade "João António Mendes da Silva & Santos, L.da";
- sobre todos eles, com excepção dos prédios nºs 02911 e 02914, está inscrita hipoteca voluntária, a favor do "Banco de Investimento Imobiliário, S.A.";
- sobre todos os imóveis está inscrita penhora a favor do mesmo Banco efectuada em execução movida contra a proprietária inscrita;

- foram posteriormente inscritas provisoriamente por natureza as indicadas acções com diversos autores e pedidos, mas em que, cumulativamente, se pede que sejam considerados nulos todos os actos e contratos sobre as fracções e prédios objecto de cada uma dessas acções.
E, porque se terá entendido - prossegue - que o registo de aquisição a favor do reclamante se encontraria numa relação de dependência com os registos provisórios dessas acções, é que aquele registo foi lavrado como provisório por natureza nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 92º do CRP[25][25].
Entende o reclamante, invocando o nº 5 do citado artº 92º [26][26] - que considera ser a pedra de toque de toda a construção legal em apreço - ser infundada essa qualificação, pois a provisoriedade por natureza aí prevista visará impedir que um registo (dependente) subsista para além da vigência do registo provisório de que depende (sem embargo de poder caducar antes por outra razão). Por isso que também, em contrapartida, a conversão deste registo determina a conversão oficiosa do registo dependente. O que naturalmente só poderá suceder quando a relação que entre eles se estabelece é de uma dependência directa.
Ora, essa dependência não existe entre o registo de aquisição *sub judicio* e os registos provisórios das acções em causa. Pois, a sorte daquele registo será precisamente a inversa daquela que tiverem os registos das acções. Assim, se estes caducarem, nem por isso deverá caducar aquele registo. E inversamente, se os registos das acções viessem a ser convertidos, não se seguiria, como sua consequência, a conversão do registo de aquisição a favor do reclamante.
Mas já não terá, segundo o mesmo reclamante, apoio legal (no citado artº 92º, nº 5, do CRP) a solução, que o bom senso imporia, de conversão oficiosa do registo de aquisição logo que os registos provisórios das acções caducassem e de caducidade daquele mesmo registo por força da conversão em definitivo destes últimos.
Deste modo, a solução a que levaria a aplicação ao caso em apreço do nº 5 do referido artº 92º, por manifestamente absurda, não terá sido seguramente querida pelo legislador. Pelo que não poderá considerar-se a inscrição de aquisição a favor do reclamante numa relação de dependência com os registos das acções entretanto registadas sobre os imóveis objecto daquela aquisição.
Tal registo estará, isso sim, dependente do registo de aquisição a favor da sociedade executada e das inscrições de hipoteca e de penhora a favor do exequente, sendo, por isso, consequência de acto registado anteriormente e, como tal, excepção ao princípio do trato sucessivo (nº 2 do artº 34º do CRP).
Ou seja, ainda que as acções registadas obtivessem vencimento e, em consequência, as respectivas inscrições fossem convertidas em definitivas, tal desfecho seria inoponível ao credor hipotecário e titular do direito da penhora e o facto aquisitivo emergente da venda executiva, porque consequência de factos anteriormente inscritos (hipoteca e penhora), será de inscrever no registo mesmo que se verifique a falta de intervenção do proprietário inscrito (na sequência do vencimento daquelas acções) [27][27].
Por todas estas razões, entende não haver motivo para que o registo de aquisição deixe de ter carácter definitivo, tal como foi pedido.
1.4 Não obstante ter começado por considerar irrelevante para qualificar o registo de aquisição agora pedido o conteúdo da inscrição de *acção*, entretanto convertida e lavrada a coberto da ap. 24/050696 sobre as referidas fracções autónomas do prédio nº 02852/Lagoa (com excepção da designada pelas letras "BL"), e ser até muito duvidoso estar tal *acção* sujeita a registo (a ser hoje requerido, seria mesmo recusado), a Conservatória sustentou a sua decisão, procurando rebater os fundamentos alegados pelo reclamante.
E assim quanto à alegada inexistência de relação de dependência entre o registo de aquisição requerido e os registos de acção incidentes sobre os imóveis em causa, a Conservatória reafirma que tal relação existe, mas de forma "indirecta":- convertido o registo de acção, seguir-se-á o cancelamento oficioso do registo de aquisição; se indeferida aquela (ou se não renovado oportunamente o registo), o registo de aquisição tornar-se-á definitivo.
Trata-se de uma *dependência indirecta e de sinal contrário* que a letra da alínea b) do nº 2 do artº 92º não enjeita e à qual se deve adaptar o comando do nº 5 desse mesmo artigo[28][28].
Por outro lado - no que respeita a ser o facto aquisitivo em questão consequência da hipoteca e da penhora anteriormente registadas -, caso as acções registadas venham a ser julgadas procedentes, é dado que não se põe em causa que os AA. *receberiam* os prédios com os ónus ou encargos anteriormente registados. Mas o que estará já em causa é determinar se a aquisição a inscrever, por ser consequência de hipoteca e de penhora com registos anteriores ao da acção, tomará a posição desses registos por forma a atribuir prevalência ao direito do adquirente relativamente aos direitos que o registo da acção visa definir. O facto de se admitir teoricamente essa possibilidade não permite, sem mais, que o conservador se substitua ao julgador; este, aliás, poderá dar despacho nesse sentido e até pronunciar-se sobre os efeitos do registo da acção sobre a venda judicial ordenada.
Até lá, isto é, até que essa prevalência seja reconhecida, deverá considerar-se que os AA. (atentos os pedidos formulados) são, ainda que só provisoriamente enquanto não houver decisão final, titulares inscritos das fracções e dos prédios objecto do registo.
1.5 Deste despacho vem interposto o presente recurso hierárquico. E na sua petição o recorrente limita-se a reiterar a argumentação que aduzira já na fase da reclamação para o próprio Conservador.
2. Expostas assim as posições que recorrente e recorrida tomaram relativamente às questões que suscitaram,

cumpre emitir parecer que irá incidir sobre o mérito do recurso, visto que, sendo o processo o próprio e tendo o recurso sido atempadamente interposto por quem tem legitimidade para tal e está devidamente representado, inexistem outras questões prévias ou prejudiciais que importe apreciar.

3. Começaremos por rejeitar as considerações que o recorrente teceu a propósito da provisoriedade por natureza por dependência de registo provisório anterior nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 92º do CRP, restringindo essa relação a uma dependência directa por forma a evitar que o registo dependente pudesse vigorar para além da vigência do registo de que depende (nº 5 do mesmo artigo).

E logo esta visão dos objectivos da lei interpretanda - à luz mesmo da sua redacção anterior às alterações introduzidas pelo já citado Dec.-Lei nº 533/99 - se nos afigura incorrecta e inadequada, pois, ao invés, o objectivo que o legislador se propõe atingir é o de evitar que, em caso algum, o registo a qualificar como provisório por estar dependente de um outro registo provisório caduque, por esse motivo, antes de se extinguirem os efeitos do registo de cuja sorte aquele depende.

Antes de limitar a sua vigência, visou a lei alargá-la por forma a propiciar os efeitos automáticos e os procedimentos oficiosos de conversão e caducidade dos registos dependentes - fosse essa dependência directa ou tão só indirecta - previstos no Código não só no nº 5 do artº 92º, como também nos nºs 1 e 2 do artº 144º (redacção também anterior às alterações introduzidas pelo Dec.-Lei nº 533/99).

Daí que, bem antes das alterações referidas ao CRP, tenha já este Conselho no desenvolvimento de um esforço doutrinal muito antes encetado, concluído no Proc. nº R.P. 148/98 CT, in BRN nº 5/99 (Maio de 1999), pp. 9/22, que:

"(.....)

III - Deve ser lavrado como provisório por natureza nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 92º do mesmo Código o registo pedido na pendência de registo provisório e com este incompatível desde que o registo pedido em último lugar - que assim se considerará dependente - se legitime perante as tábuas caso não ocorra a cessação ou a transferência dos efeitos da inscrição (definitiva) de aquisição, de reconhecimento de direito susceptível de transmissão ou de mera posse que a conversão do registo prioritariamente lavrado implica.

IV - Neste caso, em que se estabelece entre os registos provisórios uma relação de dependência indirecta e de sinal contrário, anotar-se-á a caducidade do registo dependente quando haja conversão do registo prioritariamente lavrado - nº 1 do artº 144º do CRP.

V - Ao invés, deve o registo dependente ser oficiosamente convertido em definitivo sempre que se verifique a caducidade ou o cancelamento do registo de que assim dependa - nº 2 do mesmo artº 144º.

VI - Quando seja caso de caducidade deste registo, a conversão oficiosa do registo dependente deve reportar-se ao último dia da sua vigência, atento o disposto nos artºs 11º, nº 2, e 92º, nº 5-1ª parte, do CRP.

(.....)"

E esta interpretação dos textos legais tem hoje indiscutível e expressa tradução na nova redacção dada pelo citado Dec.-Lei nº 533/99 ao artº 92º, nºs 2, b) e 6, do CRP, que passou a ser a seguinte:

"Artigo 92º

1 - (.....)

2 - Além das previstas no número anterior, são ainda provisórias por natureza:

a)- (.....)

b)- As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis;

(.....)

6 - As inscrições referidas na alínea b) do nº 2 mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão, e a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes ou a caducidade das inscrições incompatíveis; o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível". [29][29]

De resto, se assim não fora como é, a incompatibilidade com o registo prioritariamente lavrado com carácter de provisoriedade, cuja vigência tem reflexos negativos na ponderação do princípio do trato sucessivo para o ingresso do *novo* facto nas tábuas - cessando tal impedimento apenas se e quando se extinguirem os efeitos daquele registo provisório (artºs 10º-*in fine*, 11º, nº 2, 13º e 34º, nº 2, do CRP) - não deixaria de constituir motivo de qualificação do registo como provisório por dúvidas. Pois, como já tivemos ocasião de salientar, o regime de provisoriedade por natureza criado na lei tem sempre por conteúdo atribuir uma melhor tutela registral (de eficácia dos factos sujeitos a registo contra terceiros), alargando o prazo de vigência[30][30] dos registos provisórios que dele beneficiem e assegurando aos seus titulares que não perderão, se for esse o caso, a prioridade de direitos que o registo lhes confere (cfr. artºs 5º, nº 1, e 6º, nºs 1 e 3, do citado Código).

Daí que, se a hipótese dos autos for a de incompatibilidade entre os factos já registados e aquele que agora se pretende registar, a qualificação do registo *sub judicio* não poderia ser, em caso algum, favorável à pretensão do interessado e ora recorrente.

4. E será então que tal incompatibilidade existe, de facto?

Assim o entendeu a Conservatória recorrida. Com fundamento nas acções entretanto registadas sobre os prédios e as fracções autónomas relativamente às quais lavrou o registo de aquisição a favor do recorrente com o assinalado

carácter de provisoriedade por natureza.
E contra esse entendimento reagiu também o interessado, alegando que tais acções, porque registadas já depois de haver registo de hipoteca a favor do exequente e registo da penhora efectuada na execução onde se processou a venda geradora da aquisição cujo registo é objecto da qualificação impugnada, não seriam obstáculo à observância do princípio do trato sucessivo por se verificar a excepção prevista na parte final do artº 34º, nº 2, do CRP. Com efeito, argumenta o recorrente, essa aquisição não será mais do que uma consequência da hipoteca e da penhora anteriormente registadas, pelo que ao adquirente não serão oponíveis os efeitos daquelas acções, que *genericamente* se proporão atacar a validade dos contratos de permuta donde resultaram os factos aquisitivos dos prédios inscritos a favor da sociedade executada, com vista a repor em vigor, no plano tabular, os registos (anteriores) de aquisição desses mesmos prédios a favor dos permutantes (autores) que os cederam àquela sociedade. Assim sendo, a intervenção destes no processo executivo em causa não se mostraria necessária à face do referido princípio do trato sucessivo.
4.1 Que dizer de tudo isto?
Cremos que, na verdade, a problemática desencadeada pelos registos anteriores relativamente à qualificação do registo de aquisição a favor do ora recorrente gira precisamente à volta da observância ou da inobservância *in casu* do princípio do trato sucessivo nos termos em que o citado artº 34º, nº 2, do CRP o estabelece.
Mas também cremos que a resposta a tal questão só poderá ser encontrada tendo em conta e no quadro da situação jurídica concreta de cada um dos imóveis em questão, que poderá não se reconduzir e não se reconduz efectivamente, no que respeita, designadamente, aos efeitos que as diversas acções registadas se propõem obter, à situação genericamente apontada pelo recorrente - mas sem que para isso tenha feito qualquer análise ponderada sobre aqueles efeitos.
4.2 Consideremos então a situação que decorre das tábuas relativamente às assinaladas fracções autónomas do prédio nº 02852/Lagoa, com excepção da fracção "BL". sobre esses efeitos.
Sobre elas mostram-se registadas, pelo menos aparentemente, duas acções propostas pelos mesmos autores contra a sociedade executada (inscrições F-1 e F-3).
Todavia, a primeira dessas inscrições não é propriamente o registo de uma acção, mas antes de um procedimento cautelar, instaurado na dependência da acção que veio a ser registada posteriormente (F-3), com vista a que a sociedade requerida fosse intimada a abster-se de alienar e de onerar qualquer uma das fracções que aqui consideramos e que corresponderão à área de construção que a mesma sociedade terá declarado dar em troca dos terrenos cedidos pelos autores.
Ora, tal procedimento não está, enquanto tal, sujeito a registo, pelo que este deveria ter sido recusado (artº 69º, nº 1, c)-*in fine*, do CRP). De facto, só a providência cautelar decretada, ainda que antes de passado em julgado o respectivo despacho, é facto sujeito a registo predial (artºs 2º, nº 1, n), e 92º, nº 1, o), do mesmo Código). E esta terá sido mesmo decretada conforme se poderá concluir do averbamento de conversão em definitiva daquela inscrição F-1 - lavrado aliás já depois de registada a penhora a favor do Banco exequente (inscrição F-2).
Seja porém como for, o registo dessa providência, assim como não influiu no ingresso do registo da penhora, será sempre irrelevante para o registo da aquisição decorrente da venda executiva, processada aliás na sequência da penhora registada. Pois o âmbito de incidência da providência restringe-se aos actos de alienação e de oneração voluntárias, de base negocial, a praticar pela sociedade requerida. O que, como é consabido, não é o caso da venda executiva.
Mas antes de ter sido pedido o registo dessa aquisição, foi registada a aludida acção, na qual, tal como consta do extracto da sua inscrição, foi pedido que a)- fosse reconhecido aos autores o direito a 30% do prédio nº 02852/ Lagoa; b)- fosse a ré condenada a cumprir o contrato de permuta que celebrou com os autores; e c)- fossem declarados *nulos e de nenhum efeito todos os contratos e actos de registo que incidam sobre os 30% dos autores, concretizados*, para além de outras, *nas fracções autónomas em questão*.
Parece assim decorrer dessa inscrição que, embora sem pedido expresso do seu cancelamento, a pretensão dos autores é a de impugnarem a validade não só do contrato de hipoteca voluntária, bem como do respectivo registo, na parte em que incide sobre aquelas fracções, mas também a validade do registo da própria penhora (anteriormente registada)[31][31]. Mas, se assim é, então a conversão em definitivo do registo de acção com base na sua procedência poderia envolver o cancelamento dos registos impugnados, caindo então o sustentáculo tabular para a observância do trato sucessivo relativamente ao registo de aquisição emergente da venda executiva.
Todavia, importa aqui observar o seguinte:- a acção para produzir tais efeitos nas tábuas pressuporia que nela tivesse sido também demandado o Banco titular dos registos que nela se impugnam, pois só então a decisão que nela venha a ser proferida lhe seria oponível e constituiria título para o cancelamento de tais registos (artºs 13º-2ª parte, 34º, nº 2, e 101º, nº 4, do CRP e 271º, nº 3, do CPC).
Razão essa por que se nos afigura que, ao proceder-se à inscrição da acção como provisória por natureza, quando motivos havia para duvidar do ingresso de tal acção nas tábuas mesmo a título provisório naqueles termos (artº 92º, nº 1, a), do citado Código), enfermará o seu registo de nulidade prevista no artº 16º, e)-*in fine*, do mesmo Código.
Daí que, não se vislumbrando, em qualquer caso, que os registos de hipoteca e de penhora anteriormente lavrados

possam ser afectados por decisão a proferir naquela acção, esses factos continuem a ser oponíveis aos autores mesmo no caso de procedência da acção, na precisa medida em que a decisão final - leia-se, o seu caso julgado - é inoponível ao credor hipotecário e, simultaneamente, exequente beneficiário da penhora, anteriormente inscrito (cfr. artºs 5º, nº 1, e 6º, nº 1, e 7º do CRP).
Donde se segue que no caso em apreço, constituindo a aquisição emergente da venda judicial facto subsequente da penhora registada e, até mesmo, da hipoteca voluntária anteriormente inscrita a favor do exequente (a penhora é, por sua vez, consequência desta hipoteca), verificada está a regra do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições.
No entanto, tudo isto é assim na pressuposição − que reputamos por quase inquestionável − de ser nulo o registo de acção por violação do trato sucessivo.
Todavia, como tal nulidade ainda não foi declarada (e só judicialmente o poderá ser) não pode o conservador ignorar, na qualificação agora em apreço, a subsistência de eficácia do registo da aquisição (cfr. artº 17º do C.R.P.). Que, no caso, põe em causa a rectificação do trato sucessivo relativamente ao registo de aquisição cuja qualificação está a ser apreciada.
E esta circunstância determina a pertinência e a justeza da provisoriedade por natureza, nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 92º, desse registo.
4.3 Outra é já a situação jurídica que afecta a fracção "BL" do referido prédio nº 02852... e outro o desfecho do presente recurso na parte em que o registo da aquisição incide sobre esta fracção autónoma.
É que uma eventual procedência da acção de execução específica de contrato-promessa de compra e venda por incumprimento atempado do promitente-vendedor, movida apenas contra a sociedade proprietária inscrita e registada já posteriormente aos assinalados registos de hipoteca voluntária e de penhora (que recaem também sobre esta fracção autónoma), não seria oponível ao credor hipotecário e, simultaneamente, penhorante inscrito.
Na justa medida em que foram estes factos (a hipoteca e a subsequente penhora) que se tornaram, por efeito do seu registo prioritário, oponíveis ao promitente-comprador, autor na acção.
Na verdade, valem para o caso as mesmas razões que invocámos para a hipótese anterior:- a prevalência dos direitos definidos nos registos de hipoteca voluntária e de penhora relativamente àqueles que a acção posteriormente inscrita se propõem constituir e a observância, no caso, da regra do trato sucessivo dada a circunstância de o facto aquisitivo emergente da venda judicial ser consequência da penhora e, até mesmo, da hipoteca voluntária anteriormente registadas (cfr. artºs 5º, nº 1, e 6º, nº 1, 7º e 34º, nº 2, do CRP),.
Daí que o registo de aquisição a favor do recorrente, na parte que diz respeito à indicada fracção "BL", deva ser lavrado nos termos em que foi pedido, isto é, com carácter definitivo.
4.4 Idênticas entre si, atentos os seus efeitos relevantes para a análise e discussão a que estamos a proceder, se nos afiguram ser as situações jurídicas que as tábuas revelam quanto aos prédios nºs 02911 e 02914, ambos da freguesia de Lagoa. Por isso as consideremos aqui também em simultâneo.
Essa é, aliás, a situação que mais se aproxima com o quadro que o recorrente descreveu como aquele que corresponderia genericamente à situação jurídica dos diversos imóveis relativamente aos quais o registo de aquisição foi qualificado de provisório por natureza.
Com efeito, a acção sobre aqueles prédios registada propõe-se a que sejam declarados nulos e resolvidos os contratos de permuta celebrados entre os autores e a ré, proprietária inscrita, e canceladas todas as inscrições prediais dela decorrentes.
Todavia, esses pedidos, tal como foram mencionados no registo - presumivelmente em conformidade com a sua formulação na petição da acção - não estão isentos de dificuldades interpretativas quanto aos efeitos que os autores pretendem obter com a sua procedência.
Desde logo, a pretensão de que o Tribunal declare nulos e resolvidos os contratos de permuta encerra em si algo de contraditório nos seus próprios termos. Pois que a resolução do contrato supõe a validade dos contratos - não sendo por isso compreensível que se peça cumulativamente a declaração de nulidade e de resolução do contrato - e os seus efeitos nem sempre coincidem com os da nulidade, nomeadamente aqueles que produz relativamente a terceiros (cfr. artºs 432º a 435º do CC).
Assim, estabelece o artº 435º que a resolução, ainda que expressamente convencionada, não prejudica os direitos adquiridos por terceiro, tornando porém o registo da acção o direito de resolução oponível a terceiro que não tenha registado o seu direito antes do registo da acção.
Dir-se-á então que, tendo no caso o exequente registado o seu direito real de garantia, que é a penhora efectuada na execução que moveu à sociedade titular inscrita e ré na acção, antes do registo desta, não podem os autores fazer já valer o seu direito de resolução face àquele exequente e, consequentemente, à execução, entendida na globalidade dos direitos que nela se fazem valer, incluindo designadamente o direito do adquirente na venda executiva que aí se processe[32].
Ora, assim será no plano do direito substantivo. Mas também as coisas se não poderão entender de outro modo atentas as regras de registo predial ao caso aplicáveis e, designadamente, os princípios da prioridade dos registos e do trato sucessivo, nos termos que expusemos já a propósito dos demais imóveis.
4.5 A esta solução poderá eventualmente ser-se tentado a contrapor que ela só será válida se, no caso, estivermos

perante uma verdadeira acção resolutiva dos contratos de permuta (pois então tal será imposta pelo próprio regime a que está sujeita a resolução dos negócios jurídicos). Mas - acrescentar-se-á - não é líquido em face dos pedidos mencionados no registo de acção que essa seja efectivamente a sua natureza, visto poderem ser tais pedidos interpretados no sentido de que ela é antes declarativa da nulidade dos contratos.
Neste caso, os direitos que os permutantes pretendem exercer na acção serão bem outros e não se confundem com o direito de resolução. A eles não se aplica, por conseguinte e obviamente, o regime da resolução dos negócios jurídicos.
Poderia pensar-se que seria então caso para se atender, na decisão da questão sobre que nos temos vindo a debruçar, ao conceito de terceiros que o legislador decidiu consagrar, em forma de lei, no nº 4 do artº 5º do CRP, segundo o qual "terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si"[33][33]. Ao adquirente na venda executiva seriam por conseguinte oponíveis, não obstante decorrer a aquisição como uma consequência da penhora anteriormente inscrita - que, apesar disso, não seria oponível ao autor por este não ser um terceiro em face daquela noção[34][34] - os efeitos jurídicos que com a acção entretanto registada se pretendem alcançar.[35][35]
Todavia, essa será uma consequência a extrair no plano (substantivo) das regras que estabelecem os critérios definidores do melhor direito (de entre aqueles que porventura se encontrem em conflito), cuja decisão escapa manifestamente ao registador. Aliás, o normativo do nº 1 do referido artº 5º, que fixa a regra da oponibilidade a terceiros dos factos sujeitos a registo predial a partir da data do respectivo registo, supõe isso mesmo:- que a noção de terceiros para esse efeito (o da oponibilidade desses factos) seja um dado adquirido (ou a adquirir) no âmbito e atentas as regras do direito substantivo[36][36].
O nº 4 do artº 5º não conterá, pois, uma norma ou um comando dirigido ao registador e, como tal, não será relevante na qualificação dos pedidos de registo.[37][37]
Corroborando, a nosso ver, essa mesma conclusão, poderemos acrescentar o seguinte:
Do mesmo modo que, em face da noção legal, se não poderia considerar *terceiro* aquele que, em acção dirigida contra o titular inscrito, se arroga proprietário do(s) prédio(s) - que, por contrato (de permuta) alegadamente ferido de nulidade, tinha declarado transmitir àquele titular - *relativamente* ao credor exequente que, anteriormente ao registo da acção, tenha registado a penhora desses prédios (processada em execução que movera contra o titular inscrito), também terceiro não seria de considerar, para efeitos de oponibilidade do facto sujeito a registo, o adquirente na subsequente venda executiva relativamente à acção entretanto registada.
Como qualificar então o pedido de registo da aquisição emergente dessa venda judicial? Deverá ela ser inscrita provisoriamente por natureza por dependência indirecta do registo provisório da acção nos termos sobreditos? Ou efectuar-se, antes, esse registo com carácter definitivo? Como sair do impasse?
É óbvio que o conceito de terceiros não fornece nem se destina a fornecer qualquer critério para a solução de uma tal questão.
Afigura-se-nos, isso sim, ser de igual modo evidente que só os princípios e as normas que regem o registo predial conterão os critérios de resolução da questão levantada. E aí não nos poderemos esquivar à aplicação ao caso das regras que fixam a prioridade do registo e o trato sucessivo, no termos a que temos vindo a aludir.
Assim, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhes seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes. Com uma única excepção:- a de que as inscrições hipotecárias da mesma data concorrem entre si na proporção dos respectivos créditos[38][38].
Por isso se segue que, no caso de existir sobre os bens registo de aquisição, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição *salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito*[39][39] (sublinhado nosso).
Nesta excepção se incluirá manifestamente o registo de aquisição pedido na parte que por último temos estado a considerar (caso se entenda também que a acção entretanto registada sobre os prédios nºs 02911 e 02914/... é uma acção de declaração de nulidade dos contratos de permuta), na medida em que essa aquisição, ao emergir da venda executiva, é uma consequência da penhora registada com prioridade relativamente à acção em causa. Pois que a aquisição dos referidos prédios só poderá considerar-se (de novo) inscrita a favor dos autores[40][40] a partir da data do registo da acção.
Utilizando palavras que o Sr. Conservador usou ao sustentar a sua decisão, diremos que a aquisição a inscrever, por ser consequência de penhora com registo anterior ao da acção, toma a posição desse registo por forma a atribuir prioridade (tabular) ao direito do adquirente relativamente aos direitos que o registo da acção visa definir [41][41]

4.6 Poderemos assim concluir que, seja qual for, nos termos sobreditos, o sentido e alcance a dar aos pedidos mencionados na acção, sempre o registo de aquisição a favor do ora recorrente deve ser efectuado como definitivo também na parte que tem por objecto os prédios nºs 02911 e 02914/... .

5. Em face do exposto, somos de parecer de que deve dar-se provimento ao presente recurso hierárquico, ordenando-se que o registo de aquisição a favor do ora recorrente seja convertido em definitivo mas apenas quanto aos prédios nºs 02911 e 02914/... e à fracção "BL" do prédio nº 02852/... e que a Conservatória recorrida promova junto do Ministério Público no Tribunal competente a propositura da acção que vise a declaração de nulidade do registo provisório de acção lavrada sobre as fracções autónomas "V", "AT", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BX", "BZ", "CA", "CJ", "CL" e "CM" do prédio nº 02852/Lagoa a coberto da ap. 06/190297 (inscrição F-3), pelos motivos indicados no presente parecer.
Em consonância se firmam as seguintes

Conclusões

I - A inscrição de penhora, subsequente ou não a hipoteca voluntária registada a favor do exequente, assegura - por se verificar então a situação de excepção prevista na parte final do nº 2 do artº 34º do Código do Registo Predial - a observância do princípio do trato sucessivo na realização do registo da aquisição decorrente da venda executiva, mesmo quando posteriormente àquela inscrição tenha sido registada acção movida contra a pessoa do executado cuja procedência implique transferência ou extinção dos efeitos da inscrição de aquisição a favor desse mesmo executado.
II - Estão nessas condições, respectivamente, a acção de execução específica do contrato-promessa, no qual o executado assuma a posição jurídica de promitente-vendedor, e a acção de declaração de nulidade do contrato gerador do facto aquisitivo a favor do executado e em que apenas este seja demarcado.
III - Está ferido de nulidade, por violação do princípio do trato sucessivo, atento também o disposto nos artºs 13º-2ª parte, e 101º, nº 4, do citado Código e 271º, nº 3 do Código do Processo Civil, o registo provisório (alínea a) do nº 1) de acção em que o demandado seja o proprietário inscrito e o autor peça a declaração de nulidade de todos os contratos e actos de registo que incidem sobre determinados imóveis e que, no caso, se concretizam nos registos de constituição de hipoteca voluntária a favor do credor exequente e da penhora efectuada na execução por este movida àquele proprietário para satisfação do seu crédito.

IV – Tal nulidade para ser invocável carece, porém, de ser previamente declarada por decisão judicial, transitada em julgado, pelo que o registo de aquisição que decorre da penhora só poderá assumir carácter definitivo no momento em que aquela decisão obtenha tradução tabular.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva*, *José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, João Guimarães Gomes de Bastos.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. nº R.P. 150/99 DSJ-CT- Cessão de quinhão hereditário. Partilha parcial. - Sentido e alcance de escritura denominada de *cessão de quinhão hereditário* integrado em comunhão de dissolvido casal. Sua interpretação como partilha parcial entre os ex-cônjuges.
1 - MJBG interpõe recurso hierárquico do despacho que indeferiu a reclamação que apresentou relativamente à feitura como provisória por dúvidas da inscrição de aquisição por si requerida a coberto da Ap. 03/170699 na Conservatória do Registo Predial de ..., sobre 11 dos 13 prédios indicados na requisição (sobre os restantes dois o pedido foi recusado, mas a recusa não foi objecto de reclamação e recurso).
O pedido de registo cuja feitura foi duvidada respeita aos prédios nºs 00078/220587, 00079/220587, 00316/191296, 00317/191296, 00318/191296, 00319/191296, 00320/191296, 00321/191296, 00323/191296, 00324/191296 e 00384/050198, todos da freguesia de ... .
O registo de aquisição foi requerido com base em escritura de partilha, e a Senhora Conservadora exarou o seguinte despacho de dúvidas:
"O herdeiro, ABG, à data da abertura da sucessão de MFBJ ou MFB, era casado com MICRG sob o regime da comunhão geral. Por conseguinte, por força do respectivo regime matrimonial de bens, o direito que ele tinha em relação à herança (quinhão hereditário), de harmonia com o disposto no artigo 1732º do Código Civil, foi integrado no património comum do casal.
Como ensina Pereira Coelho, in "Curso de Direito de Família", pág. 397, "os bens comuns do casal constituem uma massa patrimonial a que, em vista da sua especial afectação, a lei concede certo grau de autonomia, e que

pertence aos dois cônjuges mas em bloco, podendo dizer-se que os cônjuges são, os dois, titulares de um único direito sobre ela".
É certo que com o divórcio, cessaram as relações patrimoniais entre os ex-cônjuges ABG e MICRG, mas, havendo bens comuns, tem de proceder-se à partilha deles, se os ex-cônjuges não quiserem manter a comunhão daquela massa patrimonial (artigos 1689º e 1788º do Código Civil).
Assim, estando aquele quinhão hereditário integrado no património comum do casal por virtude do regime matrimonial de bens, a cessão do direito feita pela ex-mulher, MICRG ao ex-marido, ABG (como se refere na partilha ter sido efectuado), é um negócio com objecto legalmente impossível e, portanto, nulo nos termos do artigo 280º, nº 1 do Código Civil.
Em face do exposto, a transmissão do direito efectuado é nula (artigo 280º, nº 1, com referência aos artigo 424º, nº 1 e 425º, todos do Código Civil), sendo em consequência nula a partilha, salvo se, em vez da transmissão daquele direito (quinhão hereditário) referido na escritura, o que de facto a MICRG cedeu ao ex-marido foi a sua meação no património comum do dissolvido casal, a qual, de harmonia com as disposições combinadas dos artigos 424º, 425º, 1689º, 1788º e 2126º, todos do Código Civil, me parece legalmente admissível".
2 - A interessada não se conformou com este despacho, tendo interposto tempestiva reclamação para a Conservatória, argumentando que, por força do artº 1732º do CC, o direito à herança por óbito de MFBJ, ocorrido em 17.05.66, foi incluído no património comum do casal, dado que ... (herdeiro do *de cujus*) estava casado à data do óbito com a MIG.
Assim, independentemente da identidade do sujeito através do qual a aquisição se concretizou (no caso, o ABG), o direito ficou a pertencer, em igual medida, a ambos os cônjuges.
Por isso, quando em 14.07.75 se divorciaram, a MI compartilhava com o A a titularidade do referido quinhão hereditário. E é neste contexto que a referida MI efectua ao ex-marido a venda do direito que lhe compete sobre o referido quinhão hereditário, relativamente a uma herança que, à data da realização da escritura de venda - 10.12.90 - permanecia indivisa. Com efeito, a comunhão patrimonial já cessara naquela data, por efeito do divórcio anteriormente ocorrido, pelo que a cessação da comunhão relativamente à herança poderia ocorrer por partilha ou por cessão de direitos sobre a mesma.
Tanto mais que inexistiam, à data da aludida escritura quaisquer outros bens ou direitos comuns do casal, pelo que a questão é meramente formal, sem qualquer implicação substancial nas posições ou direitos recíprocos dos ex-cônjuges.
Ao contrário, a não conversão do registo duvidado em definitivo acarretará consequências gravosas, não só para os ex-cônjuges como também para terceiros que confiaram na validade dos actos notariais e de registo praticados posteriormente à data da referida escritura, designadamente escritura de compra e venda efectuada em 22/01/97 e escritura de partilhas outorgada em 13/05/98, ambas no Cartório Notarial da ....
Assim, não vislumbra a reclamante qualquer impossibilidade legal para o objecto do negócio em causa, não havendo, em consequência, nulidade da transmissão do direito efectuada.
3 - A Senhora Conservadora sustentou o seu despacho, afirmando que o regime da comunhão geral assenta na comunhão da generalidade dos bens levados pelos cônjuges para o casal ou por eles adquiridos na constância do matrimónio. Não há que distinguir entre bens presentes - levados para o casamento por cada um dos cônjuges - e bens futuros - adquiridos depois do casamento e na constância deste - nem entre bens adquiridos a título gratuito ou a título oneroso. Apenas se tem de atender às excepções enumeradas na lei, no artº 1733º do CC - bens incomunicáveis no regime da comunhão geral. E em nenhum deles se enquadra o direito em tabela nos autos.
Entende a Senhora Conservadora recorrida que a questão que se coloca no caso em apreço é a de saber qual a natureza jurídica da comunhão conjugal.
Cita, a propósito, Pereira Coelho[42][42], que ensina que "os bens comuns constituem uma massa patrimonial a que, em virtude da sua especial afectação, a lei concede certo grau de autonomia, e que pertence aos dois cônjuges, mas em bloco, podendo dizer-se que os cônjuges são, os dois, titulares de um único direito sobre ela (...). Trata-se de um direito que pertence, em comum, a várias pessoas, mas sem se repartir entre elas por quotas ideais como na compropriedade. Enquanto, pois, esta é uma comunhão por quotas, aquela é uma comunhão sem quotas. Os vários titulares do património colectivo são sujeitos de um único direito, e de um direito uno, o qual não comporta divisão, mesmo ideal. Não tem pois, cada um deles algum direito de que possa dispôr ou que lhe seja permitido realizar através da divisão do património comum (...)".
Também Pires de Lima e Antunes Varela[43][43], ao distinguir comunhão e compropriedade, dizem que "um dos casos de comunhão .. é o da chamada comunhão de mão comum ou propriedade colectiva. Trata-se de um património afecto a certo fim, que pode ser integrado por relações jurídicas de diversa natureza (designadamente relações reais e creditórias) e que pertence em contitularidade a dois ou mais indivíduos ligados por determinado vínculo (familiar, societário ou de outra ordem).
A doutrina costuma recorrer a este conceito para enquadrar o regime a que a lei subordina o património comum dos cônjuges, o das sociedades não personalizadas e o da herança indivisa.
O que caracteriza a comunhão de mão comum e a distingue da compropriedade é, além do mais, o facto de o direito dos contitulares não incidir directamente sobre cada um dos elementos (coisa ou crédito) que constituem o

património, mas sobre todo ele, concebido como um todo unitário.
Significa isto que aos membros da comunhão, individualmente considerados, não pertencem direitos específicos (designadamente uma quota) sobre cada um dos bens que integram o património global, não lhes sendo lícito, por conseguinte, dispôr desses bens ou onerá-los, no todo ou em parte (...)".
Em face do exposto, conclui a Senhora Conservadora recorrida que o quinhão hereditário não ficou a pertencer, em igual medida, a ambos os cônjuges, conforme entende a reclamante. Ele integrou o património global constituído pelos bens comuns do casal, com as consequências referidas pelos autores citados. Assim sendo, quando o casamento se dissolveu por divórcio, a cada um dos cônjuges ficou a pertencer a meação no património comum do casal, conforme dispõe o artº 1730º do CC. A cada um dos cônjuges ficou a pertencer um direito sobre o património comum concebido como um todo, e não qualquer direito específico, designadamente uma quota, sobre cada um dos bens que integram esse património.
Como dizem Pires de Lima e Antunes Varela[44][44], "não há quotas pertencentes a cada um dos cônjuges, porque o património comum pertence, em bloco, a ambos eles (...). Quando, por conseguinte, no artº 1730º se prescreve que os cônjuges participam por metade no activo e no passivo da comunhão, tem-se especialmente em vista fixar a quota parte a que cada um deles terá direito no momento da dissolução e partilha do património comum (...)".

Por isso, se é certo que com o divórcio cessaram as relações patrimoniais dos cônjuges entre o A e a MI - artº 1788º do CC - também é seguro que aquela massa patrimonial constituída pelos bens comuns permanece indivisa enquanto se não proceder à partilha nos termos do artº 1689º do CC.

Além da partilha dos bens comuns, nada impede que se ponha termo à comunhão conjugal cedendo um dos cônjuges ao outro a sua meação nesse património colectivo. A tal não se opõe a lei, conjugadas que sejam as disposições dos artºs 424º, 425º, 1689º, 1788º e 2124º e segts., todos do CC, desde que não seja violada a regra da meação consagrada no artº 1730º do mesmo Código[45][45].
Porém a transmissão do quinhão hereditário feita pela ex-mulher ao ex-marido está ferida de nulidade, sendo em consequência nula a partilha em que não houve intervenção de todos os interessados, no caso, a intervenção da ex-cônjuge MI que, por força do regime de bens do casamento, comungou no quinhão hereditário.
Termina dizendo que a referida partilha enferma de nulidade, por força das disposições combinadas dos artºs 2102º, 2121º e 294º, todos do CC.
4 - A interessada não se conformou com este despacho, tendo interposto tempestivo recurso hierárquico, em que se limita a dar por reproduzidas as razões por si aduzidas em sede de reclamação.
5 - Foi ouvido o Senhor Notário que presidiu à escritura de partilha, não tendo sido possível a audição do que outorgou a escritura de cessão do quinhão hereditário, por se encontrar em licença de longa duração.
No que respeita à escritura de partilha, diz o Senhor Notário que a questão principal é a de saber se o direito da MICRG poderia ser transmitido sob a forma jurídica de "cessão" ou se teria de revestir a forma de "partilha por divórcio", pois daí resultarão repercussões definitivas no acto final, a "partilha *mortis causa*".
Depois de afirmar que concorda com todas as noções sobre comunhão conjugal explanadas no despacho de sustentação, podendo até acrescentar alguma jurisprudência em que se dá conta da especificidade do regime da comunhão conjugal[46][46], entende todavia que, tendo a referida comunhão cessado por divórcio, já não se justifica a aplicação desse regime específico, conforme se entendeu no Proc. 1/152 RP 94[47][47] e, embora de forma não pacífica, no Acórdão da Relação de Lisboa de 27/09/94[48][48], onde se concluiu que "dissolvido o casamento por divórcio, os bens comuns, por força da retroacção prevista no artº 1789º, nº 1 do CC, passam a estar sujeitos desde a propositura da acção ao regime do artº 1403º e segts.".
Assim, entende o Senhor Notário que não é manifesto que o contrato de cessão seja nulo por falta de objecto. Só se trataria de negócio com objecto legalmente impossível se o mesmo fosse realizado durante a pendência do casamento, por atentar, então, contra o disposto nos artºs 280º, 424º, 425º, 1714º e 2124º do CC (como foi entendido, embora noutro contexto, no Proc. 1/118 RP 94[49][49]).
No caso, trata-se de situação "com ligações a uma herança ilíquida e indivisa, a qual constitui uma universalidade, com regras próprias e um regime jurídico especial, com incidência sobre direitos, não sobre prédios; seria pois admissível a transmissão de direitos por partilha por divórcio, ainda que parcial (envolvendo só os direitos e obrigações da herança); e por isso parece que, embora recorrendo à cessão, a quota do direito na herança é determinável, tendo desse modo o notário optado por essa forma jurídica para titular a aquisição, e conseguindo assim o mesmo resultado; abstractamente é certo que o fim é o mesmo, e até o preço entregue não é mais que a torna a que haveria lugar (aliás, a entrega de tornas na partilha poderá corresponder a verdadeiros contratos de compra e venda, como já foi decidido no despacho de 26/06/54, Proc. 64 N 8[50][50])".
Em consequência, entende o Senhor Notário que não colhe a nulidade da primeira escritura, não havendo portanto

qualquer vício na segunda. Quanto a esta, invoca também jurisprudência que entende que a não intervenção de todos os interessados não acarreta a nulidade do negócio[51][51].
Mas o que é importante é que se pretendeu com a cessão transferir para o cônjuge cessionário todos os direitos de carácter patrimonial, assim como as obrigações, relativas à titularidade da porção hereditária. O ex-cônjuge declarou inequivocamente que cedia, em conjunto, os seus direitos e obrigações; e sobre esta afirmação não se levantam quaisquer dúvidas da intenção e vontade da cedente.
O que se pode questionar é o suporte técnico encontrado pelo Notário para sustentar a vontade das partes, e ao qual estas são totalmente alheias (sendo da exclusiva responsabilidade do Notário). E acrescenta que, ao longo da sua carreira, tomou conhecimento de vários casos em que relativamente a um prédio específico de uma herança, os interessados vendiam-no a um dos próprios herdeiros, recebendo os outros o preço (que mais não era do que as tornas devidas). Embora tecnicamente mal formalizado o negócio, a maioria das vezes era registado, entendendo-se estar titulado, talvez com base no entendimento firmado no Proc. 17 N 17[52][52].
Assim, a questão principal é a de saber se o acto que precede a partilha está titulado ou não, concluindo o Senhor Notário pela afirmativa, sem quaisquer dúvidas. E esta conclusão alicerçou-a também, *a contrario*, no entendimento firmado no parecer deste Conselho publicado na *Regesta*[53][53] , em que o caso relatado é o inverso do do autos.
Termina dizendo acreditar que, se for o caso, a escritura de cessão se pode configurar como "partilha", se a necessidade de circulação do comércio jurídico e os interesses dos outorgantes assim o exigirem. Isto porque não pode admitir a falta de título, dado que a vontade dos outorgantes é mais que clara e expressa, não havendo qualquer prejuízo para terceiros, nem qualquer interesse de ordem pública a acautelar (nem mesmo questões de natureza fiscal, que se encontram asseguradas)[54][54].
Entende, assim, que na altura da concretização da escritura de "partilha *mortis causa*" tinha toda a documentação exigível, ainda que eventualmente pudessem ser colocadas algumas dúvidas, mas apenas de carácter formal (quanto à enunciação do acto praticado) que não substancial (quanto à vontade dos interessados, pois ela resultava clara e inequívoca do título apresentado).
6 - O processo é o próprio, as partes legítimas, e é tempestivo, pelo que não há qualquer questão prévia ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso.
Cumpre, pois, emitir parecer.
7 - A questão em apreço nos autos reconduz-se à interpretação que deve ser dada ao conteúdo da escritura outorgada a 10/12/1990 no Cartório Notarial de ..., e que foi denominada de "cessão de quinhão hereditário", isto é, saber qual a vontade das partes que nela intervieram.
7.1 - No entanto, começaremos por notar que, *in casu*, deveria ter funcionado a presunção derivada do registo - artº 7º do CRP - uma vez que a cessão do direito a favor do ABG se encontra inscrita em todos os prédios que estão em tabela nos autos, excepto sobre o prédio nº 00384/050198 - .... Assim, a eventual nulidade da escritura de partilha *mortis causa* só poderia ser questionada pela Conservatória se simultâneamente tivesse sido suscitada a nulidade do averbamento de transmissão do direito consequência da escritura de cessão do quinhão hereditário[55][55], sendo oficiosamente desencadeado o respectivo processo de rectificação, nos termos dos artºs 120º e seguintes do CRP, por ter sido lavrado com base em título insuficiente - artº 16º, b) do mesmo Código - e efectuado o correspondente averbamento de pendência de rectificação.
7.2 - Mas assim não entendeu a Conservatória, pelo que passaremos a analisar a escritura denominada de "cessão de quinhão hereditário", que instruiu a escritura de partilha que se pretende levar a registo.
Com efeito, é inquestionável que os bens que integram a comunhão conjugal constituem uma massa patrimonial que pertence a ambos os cônjuges, não existindo quotas ideais desse *todo* que pertençam a cada um deles. Como refere a Senhora Conservadora, citando Pereira Coelho, trata-se de uma comunhão sem quotas.
Daí que esteja certa a recorrida nos conceitos que explana quanto à comunhão conjugal e à forma como essa comunhão pode e deve terminar, após a dissolução do casamento por divórcio, a declaração de nulidade ou anulação do casamento ou a dissolução do casamento por morte de um dos cônjuges.
Na verdade, só pela partilha se pode pôr termo à comunhão conjugal - cfr. artºs 1689º e 2101º do CC.
Não se questiona, pois, o entendimento exposto pela Senhora Conservadora quanto ao facto de a MICR não deter um direito no quinhão hereditário que o seu ex-cônjuge ABG recebeu por sucessão testamentária de MFBJ, direito esse que pudesse, autonomamente, ceder àquele, sem que essa cedência revestisse a forma de uma partilha. Isto porque o direito ao quinhão hereditário é uno e integra o acervo da comunhão conjugal, pelo que só será possível dispôr dele, em globo, atribuindo-o, em partilha, a um dos ex-cônjuges, ou cedendo-o ambos a terceiro (isto porque são os dois titulares de um *único* direito ao quinhão hereditário em causa).
Não colhem, assim, os argumentos aduzidos pela recorrente, que são contrários às regras, de natureza substantiva, que regulam as relações patrimoniais dos cônjuges casados no regime da comunhão geral de bens e ao regime específico da comunhão conjugal, e bem assim ao modo de proceder para pôr fim a essa comunhão.
Sendo certa aquela conclusão, como cremos dever ser, já não partilhamos do entendimento da Senhora Conservadora recorrida quanto à evidente nulidade da escritura outorgada no Cartório Notarial de ... e que

inquinará do mesmo vício a escritura de partilha levada a registo[56][56].
Com efeito, não é o facto de se ter denominado de "cessão de quinhão hereditário" o acto em que intervieram os ex-cônjuges que determina, sem mais, que o negócio subjacente ao mesmo não seja válido.
Como refere o Senhor Notário que presidiu à escritura de partilha, a escritura em causa pode configurar uma partilha parcial dos bens dos ex-cônjuges.
No entanto, a posição do Senhor Notário quanto à referida escritura não é muito clara, pois parece entender que é indiferente tratar-se de *cessão do quinhão hereditário* ou de *partilha parcial*, para o acto consubstanciado na escritura em causa ser válido.
Isto porque, no seu entender, tendo cessado a comunhão conjugal por divórcio, já se não justifica a aplicação do regime específico que regula aquela comunhão na constância do matrimónio. Cita, para sustentar este seu entendimento, além do Acórdão da Relação de Évora de 10/07/86, cuja solução refere, aliás, não ser pacífica, a doutrina firmada no Proc. 1/152 RP 94. Ora neste processo o que se afirmou foi que o regime específico estabelecido nos artºs 1682º-A, nº 1 e 1687º, nº 1 do CC - anulabilidade dos actos praticados por um dos cônjuges sem consentimento do outro, na constância do matrimónio - já não se aplica uma vez dissolvido o casamento.
Neste caso, os actos praticados relativamente aos bens integrados na comunhão conjugal (por não ter sido feita ainda a partilha) têm de ter a intervenção de ambos os cônjuges, sem o que são nulos e não anuláveis. É neste sentido que se diz no parecer que, tendo cessado a comunhão por divórcio, já não se justifica a aplicação daquele regime específico (da anulabilidade, acrescentamos nós, seguindo o raciocínio ali exposto). O que é bem diferente da questão que está em tabela nos autos, vindo antes em favor da posição exposta pela Conservatória recorrida quanto à natureza jurídica da comunhão conjugal.
Por isso, em relação à escritura em análise, tem de se definir qual a causa da *cessão de quinhão hereditário* a que a mesma se refere[57][57].
Na verdade, não concordamos com o Senhor Notário quando diz que a escritura tanto pode integrar uma cessão como uma partilha, dado que cada cessão se integra num negócio translativo típico - cfr. artº 425º do CC. E no caso dos autos, esse negócio translativo só pode ser uma partilha parcial, não obstante se ter arquitectado a escritura como se de uma cedência onerosa (compra e venda) se tratasse.
É certo que a alienação de quinhão hereditário está sujeita às disposições reguladoras do negócio jurídico que lhe der causa (artº 2124º do CC). Contudo, no caso em apreço não estamos perante uma alienação *stricto sensu* - pois o direito ao quinhão hereditário não podia ser alienado por um dos ex-cônjuges ao outro, dado que nenhum deles detinha individualmente uma quota do mesmo - pelo que o acto em análise, para ser um acto válido, só como uma partilha daquele direito entre os cônjuges pode ser entendido.
E foi utilizada, com pouca precisão, a figura da *cessão de quinhão hereditário* (talvez por estar em causa a atribuição, por partilha, de um direito à posição de herdeiro em herança indivisa - cfr. artº 424º do CC), pois já vimos que não se pode considerar estarmos perante uma cessão de um direito da ex-cônjuge mulher ao ex-cônjuge marido, dado que aquele direito ao quinhão hereditário não lhes pertence, em partes iguais, mas antes integra o património global da comunhão, pelo que não pode aquela ceder o que não detem individualmente.
Assim, há que fazer uma interpretação da escritura, e da vontade que foi manifestada perante o notário, para daí inferir qual o acto que, embora de modo imperfeito, foi efectivamante titulado.
Com efeito, o que os interessados pretenderam foi, inquestionavelmente, atribuir (no seu todo) o direito ao quinhão hereditário por sucessão testamentária do MFBJ, que fazia parte da comunhão conjugal, ao ex-cônjuge marido ABG.
E podiam fazê-lo, quer procedendo à partilha de todos os bens da referida comunhão - em que o direito em causa fosse encabeçado no AG, recebendo a ex-cônjuge mulher outros bens da comunhão, se os houvesse e ainda, consoante o valor dos bens atribuídos a cada um deles e o da respectiva meação (depois de recebidos os seus bens próprios, havendo-os, e de conferidas as dívidas), tornas para o que ficasse com bens de valor inferior - quer fazendo uma partilha parcial de bens, em que apenas se considerasse o direito em causa, atribuindo-o a um dos ex-cônjuges e recebendo as tornas correspondentes o outro[58][58].
E se de partilha parcial se tratar, como entendemos, então estarão salvaguardados os princípios de natureza substantiva que regem as relações patrimoniais entre os cônjuges e o seu reflexo na partilha dos bens, quando aquelas cessem por dissolução do casamento, pelo que estaremos perante acto válido, não se configurando a alegada nulidade do mesmo[59][59].
Com efeito, já vimos que não poderia um ex-cônjuge ceder ao outro *um seu eventual direito* num quinhão hereditário que fazia parte do acervo da comunhão conjugal, visto que esse direito é uno e indivisível, pelo que o acto que está efectivamente consubstanciado na escritura é uma partilha parcial, tendo o cônjuge a quem não foi atribuído este direito recebido uma importância do valor correspondente à sua parte na meação em relação ao bem partilhado, de que foi paga a correspondente sisa (que será uma sisa de tornas). É neste sentido que a interessada diz que "cede ... o quinhão que ... tem na herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de MFB ...".
Assim, o conteúdo jurídico da escritura em apreço nos autos insere-se sem dificuldade na dita partilha parcial, cuja admissibilidade de há muito está estabelecida, sendo consequentemente um acto válido, e que como tal deveria ter

ingressado no registo.
Aliás, a interpretação que entendemos dever ser dada à escritura em análise não prejudica ninguém e espelha a real vontade dos outorgantes, encontrando-se também cumpridas todas as obrigações de natureza fiscal que envolvem o acto em apreço.
Este esforço de exegese é feito com o objectivo de aproveitar o acto praticado, e com esta interpretação afasta-se claramente qualquer nulidade de que se suspeitasse o mesmo inquinar. Mas isto não significa que não entendamos as dúvidas que o mesmo suscitou à Senhora Conservadora recorrida, dada a forma imprecisa e pouco clara como foi elaborado e levado a registo.
Na verdade, nos negócios formais, não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do documento, ainda que imperfeitamente expresso, mas esse sentido pode valer se corresponder à vontade real das partes - artº 238º do Código Civil.
Daí que, com o objectivo acima mencionado, e porque no texto do título em análise há um mínimo de correspondência, ainda que expressa de modo imperfeito, entre a vontade manifestada pelos outorgantes e o acto que se sustenta ter sido celebrado, concluamos que a escritura em causa configura uma partilha parcial dos bens do dissolvido casal, partilha essa que apenas abrangeu o direito ao quinhão hereditário da herança de MFBJ, e que foi adjudicado ao ex-cônjuge marido, recebendo a ex-cônjuge mulher as tornas respectivas[60][60].
8 - Mas se assim é, como julgamos dever ser, então o averbamento de transmissão do direito a favor do ABG, que foi requerido pela Ap. 02/191296, e que se encontra efectuado em todos os prédios objecto do recurso (com excepção do prédio nº 00384/050198 - ...), deve ser rectificado oficiosamente no sentido de que a causa da cessão é a partilha, ficando assim espelhado nas tábuas o acto que deu origem à transmissão do quinhão hereditário, e colmantando-se desta forma a imprecisão da escritura de partilha *mortis causa*, quanto ao modo de atribuição de todo o quinhão hereditário ao herdeiro e outorgante António de Brito Gomes.
9 - Termos em que entendemos merecer provimento o recurso, devendo ser convertido o registo de aquisição requerido pela Ap. 03/170699 sobre os prédios nºs 00078/220587, 00079/220587, 00316/191296, 00317/191296, 00318/191296, 00319/191296, 00320/191296, 00321/191296, 00323/191296, 00324/191296 e 00384/050198, todos da freguesia de ..., desde que previamente seja rectificado o averbamento de transmissão do direito efectuado a coberto da Ap. 02/191296 nos termos sobreditos, firmando-se as seguintes

Conclusões

I – Depois de dissolvido o casamento por divórcio, os bens do património comum que não tenham sido ainda objecto de partilha, podem ser transmitidos, globalmente, para um dos ex-cônjuges como efeito decorrente da cessão da meação que o outro cônjuge lhe fizer.
II – Fora desse enquadramento, só a partilha permitirá que tais bens, mas agora individualmente considerados, sejam adjudicados a cada um deles, na concretização da respectiva meação.
III – Assim, quando, por escritura pública outorgada pelos ex-cônjuges, um deles declare, e o outro aceite, ceder a este, mediante determinado preço, o direito que, enquanto meeiro, lhe caberia no quinhão da herança de pessoa falecida antes de se verificarem os efeitos patrimoniais do divórcio – e que, por via disso e do regime matrimonial de bens (comunhão geral), passou a integrar o património comum do casal – deve entender-se que estão a praticar um acto de partilha restrita a esse quinhão, adjudicando-o ao "cessionário" mediante o pagamento de tornas cujo montante coincide com o "preço estipulado".
IV – A essa interpretação da vontade negocial manifestada não deverá obstar a natureza formal do negócio em causa, visto que, para além de ser legítima a presunção de que ela traduz a vontade real das partes, não é caso para se concluir que tal interpretação não tem um mínimo de correspondência no texto do documento, dado que a partilha, quando incida, como é o caso, apenas sobre um dos bens que fazem parte do património comum constitui, de algum modo, alienação onerosa do direito à meação do cedente, reportado, indevidamente embora, ao (valor do) bem partilhado.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, João Guimarães Gomes de Bastos, Zulmira da Natividade Martuins Neto Lino da Silva, José Joaquim Carvalho Botelho, Luis Filipoe de Castilho e Cunha, Fernando Neto Ferreirinha.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. R.P. 164/99 DSJ-CT - Cancelamento de penhora. - Certidão extraída do processo de execução fiscal comprovativa de ter sido extinta a execução pela anulação da dívida, com o consequente levantamento da penhora. Menção do trânsito em julgado da decisão e da inexistência de facto subsequente ainda não registado.

1 - O Senhor Chefe da Repartição de Finanças de ... interpõe o presente recurso hierárquico do despacho da Senhora Conservadora do Registo Predial daquele concelho que indeferiu a reclamação por si apresentada relativa à recusa do cancelamento da penhora F-1, inscrita nos prédios nºs 01477/190892 a 01484/190892, todos da freguesia de ... e 00199/190892, freguesia de ..., pedido pela Ap. 01/140999.
O despacho de recusa, que se louvou nos artºs 58º, nº 1, 68º e 69º, nº 2 do CRP, diz o seguinte: "Recusada pois da certidão não consta que a decisão proferida no âmbito do processo de execução tenha transitado em julgado, apenas se referindo que se extinguiu. Assim sendo e atendendo a que o acto cujo registo se pretende - cancelamento de penhora - assumiria a natureza de averbamento e não podendo este ser lavrado com carácter provisório, tem o mesmo de ser recusado."
2 - O Senhor Chefe da Repartição de Finanças não se conformou com este despacho, tendo interposto tempestiva reclamação argumentando que o levantamento da penhora e o cancelamento do registo foram ordenados no despacho de extinção, por anulação da dívida, por ele proferido nos termos dos artºs 349º e 350º do CPT.
O despacho que declare extinta a execução não tem de ser notificado às partes, como resulta do nº 3 do artº 340º do mesmo Código, aplicável *por maioria de razão* à extinção da execução por anulação da dívida, conforme opinam Alfredo José de Sousa e José da Silva Paixão[61][61].
Também do artº 58º do CRP se não alcança qualquer referência ao trânsito em julgado, mas somente que o cancelamento dos registos de penhora, nos casos em que a acção já não esteja pendente, se faz com base na certidão que comprove essa circunstância ou ainda, nos processos de execução fiscal, como é o caso concreto, a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Nacional. E é o que consta do despacho cujo teor consta da certidão que acompanhou o pedido de cancelamento.
Quanto ao cancelamento, determina o artº 13º do CRP que os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles referidos - e é este o caso em apreço - ou em execução de decisão judicial transitada em julgado, o que não é o caso, pois o despacho é proferido pelo chefe de repartição de finanças e em caso algum pode ser equivalente a decisão judicial.
3 - A Senhora Conservadora indeferiu a reclamação, entendendo que o Senhor Chefe da Repartição de Finanças faz "uma deficiente interpretação do artº 58º, nº 1 do CRP, que se aplica a todos os processos executivos sem excepção dos fiscais, pois além do argumento literal existem razões de natureza histórica e teleológica" que conduziram ao despacho objecto de reclamação.
Prossegue dizendo que desde sempre se entendeu que os cancelamentos dos registos de penhora, consequentes de execuções fiscais, são feitos com base em certidão que esteja autenticada (ou ofício) com a data do trânsito em julgado da decisão que ordenou o cancelamento da penhora; o trânsito em julgado daquela é elemento essencial dos títulos. Só após o trânsito em julgado as decisões são obrigatórias.
Refuta ainda o argumento utilizado pelo reclamante de que, sendo extinto o processo de execução fiscal por anulação da dívida, tal não careceria de ser notificado às partes. Entende que isso não resulta dos artºs 349º e 350º do CPT, pois se o tivesse pretendido, o legislador teria consagrado expressamente esta solução, como o fez para o caso de extinção da execução pelo pagamento coercivo - artº 340º, nº 3 do CPT.
Mas mesmo que se entendesse que ao caso se aplicava por maioria de razão o disposto no artº 340º, nº 3 referido, entende que o caso julgado não opera instantâneamente, invocando a este propósito Alberto dos Reis[62][62].
Assim, é sempre necessário que a decisão seja notificada às partes e que sobre a data da notificação decorra o prazo de dez dias sem qualquer reacção dos interessados; e ainda que se entenda que a decisão não tem de ser notificada é sempre necessário que passe o referido prazo desde o dia do conhecimento.
4 - O recorrente não se conformou com este entendimento, interpondo tempestivamente o presente recurso hierárquico em que, sucintamente, reproduz a argumentação utilizada na reclamação, pondo a tónica na interpretação a dar ao artº 13º do CRP, pois não é feita a devida distinção, pela recorrida, entre a decisão judicial, proferida pelo juiz do tribunal tributário, esta sim, passível de notificação e consequente trânsito em julgado da sentença, e a decisão meramente administrativa do chefe de repartição de finanças (artºs 340º, nº 3 e 349º e 350º do CPT), a qual não tem que ser notificada.
5 - O processo é o próprio, é tempestivo e as partes são legítimas, não havendo qualquer questão prévia ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso.

Cumpre emitir parecer.
6 - Começaremos por indicar as disposições legais que se aplicam ao caso *sub juditio*, que depois analisaremos.
6.1 - No Código de Registo Predial a disposição que contempla especificamente a situação em apreço é o artº 58º, nº 1, que estabelece, na sua actual redacção:
"O cancelamento dos registos de penhora, arresto e outras providências cautelares, nos casos em que a acção já não esteja pendente, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa, ou ainda, nos processos de execução fiscal, a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Pública".
Por sua vez, a regra geral sobre esta matéria está consagrada no artº 13º do mesmo diploma:
"Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos ou em execução de decisão judicial transitada em julgado".
À data em que foi proferido o despacho a determinar o cancelamento da penhora, por o processo de execução fiscal ter sido extinto por anulação da dívida exequenda, estava ainda em vigor o Código de Processo Tributário (CPT), aprovado pelo Dec-Lei nº 154/91, de 23 de Abril, pelo que é também à luz dos preceitos deste diploma que vamos apreciar a questão objecto do presente recurso.
Este Código foi entretanto revogado pelo Dec-Lei nº 433/99, de 26 de Outubro, que aprovou o novo Código de Procedimento e Processo Tributário (CPPT). Mas este diploma só entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2000, e só se aplica aos procedimentos iniciados e aos processos instaurados a partir daquela data, conforme dispõe o artº 4º do decreto preambular que o aprovou.
Daí que os artigos que passaremos a citar, no que se refere ao processo de execução fiscal em tabela nos autos, sejam os do CPT.
Assim, o artº 349º[63][63] deste Código, cuja epígrafe é «extinção da execução por anulação da dívida», estabelece que:
"1. O chefe da repartição de finanças onde correr o processo deverá declarar extinta a execução, oficiosamente, quando se verificar a anulação da dívida exequenda.
2. Quando a anulação tiver de efectivar-se por nota de crédito, a extinção só se fará após a sua emissão."
Por sua vez, o artº 350º[64][64] deste mesmo diploma determina que: "Extinta a execução por anulação da dívida, ordenar-se-á o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo, quando houver lugar a ele."
6.2 – A questão em tabela nos autos é a de saber se o despacho do chefe de repartição de finanças onde correr o processo que declara extinta a execução, oficiosamente, por se ter verificado a anulação da dívida exequenda, e ordena o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo é título bastante para que nas tábuas se concretize a «extinção» do encargo (penhora a favor da Fazenda Nacional), ainda que não se comprove que aquele despacho foi notificado às partes e já não admite recurso.
Como decorre do anteriormente exposto, a actuação do conservador deve balizar-se no quadro das citadas normas dos artºs. 13º e 58º do CRP.
O artº 58º, nº 1, não nos parece aplicável, pela singela razão de que não está comprovado que a acção já não está pendente.
Resta-nos o artº 13º.

Poderá o registo da penhora ser cancelado com base no despacho na parte em que declarou extinta a execução (primeiro segmento do artº 13º)?

Não nos parece. Não porque este despacho tenha que ser notificado às partes. Mas porque o cancelamento só pode ser efectuado com base em despacho que ordene o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo (cfr. artº 350º, CPT). Aliás, se o cancelamento do registo da penhora pudesse ser efectuado com base em documento que comprovasse a «extinção» da dívida exequenda, então o documento a exigir seria a certidão do título de anulação da totalidade dessa dívida.

Não nos parece, pois, que possa aqui funcionar a primeira parte do artº 13º do C.R.P..

A hipótese integra antes o campo de aplicação do segundo segmento do artº 13º. Ou seja, o cancelamento da penhora terá que ser baseado em decisão transitada em julgado que ordene o seu cancelamento.

Não se contra-argumente que o despacho do chefe da repartição de finanças não é uma decisão judicial. A ser exacto este entendimento, então ter-se-ia que exigir um despacho do juiz tributário, em flagrante violação do que dispõe o CPT e o CPPT. Mas não nos parece que a decisão que ordena o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo deixe de revestir natureza judicial só porque provém de um orgão de execução fiscal que não é um

tribunal. O artº 103º da L.G.T. é hoje suficientemente claro quanto á natureza judicial do processo de execução fiscal. E, embora continue a admitir a figura dos actos materialmente administrativos, não nos parece que revista tal natureza a decisão que ordene o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo.

Nem se contra-argumente também que tal despacho − que ordena o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo − não é susceptível de recurso. O que a lei dispensa é a notificação às partes do despacho que declare extinta a execução. Mas já não do despacho que ordene o levantamento da penhora e o cancelamento do seu registo. Este despacho é, a nosso ver, susceptível de recurso (cfr. artºs 237º, nº 2, 355º e 356º, do CPT e artºs 151º, 276º e 279º, nº 1, b) do CPPT).

Nem, finalmente, se contra-argumente ser *in casu* desprovido de interesse a notificação das partes. Do executado, porque fica liberto de um encargo que onera o seu prédio. Do exequente - o representante da Fazenda Pública -, porque terá sido junto ao processo o título de anulação da totalidade da dívida exequenda, passado pela entidade que liquidou o crédito respectivo. Se em relação ao executado o argumento é ponderoso, em relação ao exequente tal, a nosso ver, não se verifica. O exequente deverá ter a oportunidade de reagir contra um despacho de levantamento de penhora de que é beneficiário.

Considere-se, a propósito, a hipótese do artº 317º, nº 2, do CPT (artº 235º, nº 2, do CPPT): quando a execução tiver sido paga por terceiro sub-rogado e o processo, por motivo que lhe seja imputável, se encontrar parado há mais de 6 meses, a penhora poderá ser levantada a requerimento do executado ou de qualquer credor. Parece-nos incontroverso que o despacho do chefe de repartição de finanças que ordene o levantamento da penhora - e que servirá de base ao cancelamento do registo -, ainda que possa ser proferido sem audiência prévia (o que é discutível) do terceiro sub-rogado − que entretanto adquiriu a posição de exequente − há-de ser notificado não só ao executado mas também ao terceiro sub--rogado (exequente), que dele poderá recorrer[65][65].

Em conclusão: mandam as regras da segurança jurídica que, fora do condicionalismo do artº 58º, nº 1, do CRP, o registo da penhora só possa ser cancelado em face de decisão judicial transitada em julgado que ordene o seu cancelamento.

6.3 − Mas, a nosso ver, não basta *in casu* uma decisão judicial transitada em julgado a ordenar o cancelamento do registo da penhora.

Citando Alfredo José de Sousa e José da Silva Paixão[66][66], pergunta-se: e se a anulação da dívida exequenda ocorrer após a venda dos bens penhorados? A hipótese é configurável, como salientam os autores.

Trazemos à colação a norma do artº 58º, nº 2, do CRP − versão do Dec-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, mas que se limita a consagrar a doutrina veículada no parecer emitido no Pº R.P.56/96, *in* BRN nº 1/97, pag. 13 e segs. -, que dispõe: «No caso de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daquela se podem efectuar os cancelamentos referidos no número anterior».

Parece-nos, assim, que o documento apresentado a registo terá ainda que certificar que não chegou a haver venda no processo cuja execução foi declarada extinta. Porque se venda tivesse havido, o cancelamento da penhora só seria viável desde que, prévia ou simultaneamente, se registasse a aquisição a favor do adquirente, ou se fosse feita prova de que tal venda foi entretanto anulada por decisão judicial transitada em julgado (autores, obra e local citados).
7 - Termos em que entendemos não merecer provimento o recurso, firmando-se as seguintes

Conclusões

I− O registo de penhora só poderá ser cancelado mediante a prova da decisão judicial, transitada em julgado, que ordene o cancelamento, ou que determine o levantamento daquela.

II - A certidão de despacho, proferido quer em processo de execução comum quer em processo de execução fiscal, que determine o cancelamento dos registos de direitos de garantia e dos demais direitos reais que caduquem na sequência dessa execução, tem de conter a menção do trânsito em julgado da respectiva decisão, pois só depois de esta ser inimpugnável, designadamente pelos titulares daqueles direitos reais, pode produzir todos os seus efeitos - artº 13º *in fine* do Código de Registo Predial.
III - Consequentemente, não é título bastante para o cancelamento do registo da penhora a certidão a que falte a menção do trânsito em julgado da decisão.

IV – Sendo configurável a hipótese de a anulação da dívida exequenda ter ocorrido já após a venda dos bens penhorados, a certidão só constituirá título bastante para o cancelamento se contiver também a menção de que inexiste facto subsequente ainda não registado (cfr. artigo 58º, nº 2 do Código do Registo Predial).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, João Guimarães Gomes de Bastos.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. nº 173/99 DSJ-CT - Contrato de permuta de lote de terreno (bem presente) por fracções autónomas do edifício a construir. - A constituição prévia da propriedade horizontal, como requisito de admissibilidade legal do negócio com eficácia real - consequências da falta desse requisito - recusa do registo de aquisição.

1. Vem o presente recurso hierárquico interposto por Veríssimo SM e Joaquim MSS do despacho que indeferiu a reclamação que oportunamente apresentara da decisão da Conservatória do Registo Predial da ... de recusar os registos pedidos a coberto das aps. 40, 41 e 42/270599 sobre o prédio nº 06271/240599 da freguesia de ..., resultante da anexação dos anteriormente descritos na mesma Conservatória sob os nºs 05053/061185 e 05389/150189 daquela freguesia.
Com os dois primeiros pedidos pretende-se inscrever a aquisição, por permuta, da nua propriedade a favor de Helena SMS e de Isabel AMS e do usufruto a favor do ora recorrente Joaquim MSS e de sua mulher Maria Helena PMS dos seguintes bens futuros:- um apartamento tipo T-2, no 2º andar/esquerdo/norte; um apartamento tipo T-2 no 3º andar/esquerdo/norte e um apartamento tipo T-3 no 2º andar, lado sul, com direito a três lugares de estacionamento na subcave e/ou cave do prédio a edificar no lote de terreno permutado. Pelo último daqueles pedidos de registo requer-se a aquisição a favor do recorrente Veríssimo SM e de sua mulher Ivone MV, também por permuta, de um apartamento tipo T-2 no 4º andar/esquerdo/norte, um apartamento tipo T-2 5º andar/ esquerdo/norte, uma loja no rés-do-chão direito com direito a cinco lugares de estacionamento na subcave e/ou cave do prédio a edificar no lote de terreno permutado.
1.1 Todos os pedidos de registo são formulados com base na escritura lavrada em 30.12.95 no 1º Cartório Notarial de ..., a fls 59 do livro nº 91-D, e outorgada pelos beneficiários do registo pedido em último lugar, como primeiros outorgantes, pelos beneficiários dos demais registos pedidos, como segundos outorgantes, e ainda, como terceiros outorgantes, por Joaquim MCC e mulher Orlanda MBRC.
Aí se declaram os 1ºs outorgantes proprietários de um talhão de terreno para construção urbana, descrito na citada Conservatória sob o nº 05053 (dita freguesia de ...), e os 2ºs outorgantes proprietários de raiz e usufrutuários de outro talhão de terreno para construção urbana, descrito sob o nº 05389 da mesma freguesia.
E, depois de todos terem reconhecido que no talhão resultante da anexação daqueles prédios os terceiros outorgantes vão construir um prédio urbano de seis pisos e cave - cujo projecto terá sido aprovado pela edilidade competente em 09.12.95, consoante menção exarada na própria escritura - nela as partes praticam os seguintes actos:
a)- "os primeiros outorgantes dão aos terceiros o seu referido lote de terreno e recebem deles, em troca, dois apartamentos tipo T-dois no quarto e quinto andares, esquerdos, norte, uma loja no rés-do-chão direito e o direito a cinco lugares de estacionamento na subcave e/ou cave, do prédio a edificar": e
b)- "os segundos outorgantes dão aos terceiros o seu referido lote de terreno e recebem deles, em troca, sendo o usufruto simultâneo e sucessivo para os referidos Joaquim MSS e mulher e a nua propriedade em comum para as referidas Helena S e Isabel A, dois apartamentos tipo T-dois no segundo e terceiro andares, esquerdo, norte, e um

apartamento tipo T-três, no segundo andar, lado sul, e o direito a três lugares de estacionamento na subcave e/ou cave, do prédio a edificar".
Clausularam ainda que os 1ºs e 2ºs outorgantes entrarão na posse efectiva das fracções no prazo de 36 meses a contar da data da emissão da licença para obras pela Câmara Municipal de ... .
1.2 Foram os registos recusados, nos termos do artº 69º, nº 2, do CRP, com o fundamento de que, não estando ainda constituída a propriedade horizontal sobre o prédio em questão, não é possível efectuar o registo por indeterminação do seu objecto.
1.3 Reclamando dessa decisão para o próprio Conservador, fazem os ora recorrentes notar que os factos submetidos a registo são de aquisição de bens futuros emergentes dos contratos de permuta titulados na escritura apresentada a registo e não (também) o facto constitutivo da propriedade horizontal.
E, se relativamente àqueles factos aquisitivos se entender que eles incidem sobre bens indeterminados, essa circunstância não constituirá impedimento para o registo, visto que o artº 5º, nº 2, c), do CRP apenas dispõe que esses factos são oponíveis a terceiros independentemente de registo. Pois a verdade é que a possibilidade do seu registo decorre do disposto no artº 2º, nº 1, a), do mesmo Código.
Nem se diga que não tem o adquirente interesse em efectuar o registo por beneficiar da excepção prevista naquele artº 5º, nº 2, c). É que, se terceiros adquirirem e registarem direitos sobre os referidos bens antes de efectuado registo a favor daquele adquirente, este ver-se-á confinado a recorrer aos meios judiciais para fazer valer os seus legítimos direitos. Tal será evitado obtendo ele prioritariamente o registo destes direitos por forma a prevalecerem sobre os direitos (incompatíveis) de terceiros.
Não obstante, entendem os reclamantes que, no caso, se não está perante um negócio de alienação de bens indeterminados, mas antes perante uma alienação de bens futuros, visto os apartamentos/lojas (fracções) estarem perfeitamente identificados pelos andares, confrontações e lados direito ou esquerdo e a atribuição de letras constituir apenas uma mera referência para simplificar a identificação das respectivas fracções autónomas, quando constituídas em propriedade horizontal.
Na verdade - prosseguem - o contrato de permuta teve por objecto mediato fracções autónomas do prédio a construir, partes determinadas do edifício mesmo antes de estar constituída aquela propriedade. E sobre a existência dessas *fracções autónomas* mesmo antes de constituída a propriedade horizontal, mesmo antes da sua existência física, parece não haver dúvidas. Isso mesmo considerou o Acórdão do STJ de 08.10.92 (no BMJ nº 420, p. 495) face ao que dispõe o artº 410º, nº 3, do CC.
O entendimento perfilhado no despacho reclamado teria, por seu turno, por consequência a impossibilidade de registar, nos termos previstos na al. f) do artº 2º do CRP, os contratos-promessa que tivessem objecto fracções autónomas de um prédio ainda não constituído em propriedade horizontal e a inviabilidade do registo das acções de execução específica ou de penhora de fracções de prédios nessa situação. O que, a acontecer, estabeleceria um verdadeiro caos e entrave ao desenvolvimento das acções judiciais pelos conflitos que então geraria entre as leis substantivas, processuais e de registo.
Ter-se-á assim estabelecido, acrescentam os reclamantes, confusão entre os preceitos e os requisitos do CRP para a publicidade de constituição de quaisquer direitos reais e aqueles a que deve obediência o registo da propriedade horizontal, quando se trata de factos jurídicos estanques relativamente aos quais aquele Código não estabelece qualquer dependência.
1.4 Desatendeu a Conservatória a reclamação assim apresentada, proferindo despacho de sustentação da sua decisão.
Não lhe suscitando dúvidas o facto de estarmos perante bens futuros - no caso, perante (futuras) fracções autónomas de edifício a construir e constituir em propriedade horizontal -, considera que a autonomia jurídica de parte ou partes especificadas de prédio urbano, como objecto individualizado do direito de propriedade, está necessariamente dependente do registo prévio da constituição da propriedade horizontal.
Insiste, por outro lado, em considerar indeterminados os lugares de estacionamento (que aparentemente integram as futuras fracções autónomas), pelo menos, quanto à sua localização, pois tanto poderão situar-se na cave como na subcave. De resto, sempre se terá de admitir a possibilidade de a propriedade horizontal a constituir configurar as fracções autónomas de forma divergente com as declarações prestadas na escritura de permuta, tornando ineficazes os registos que com base nesta escritura fossem efectuados.
Considera, por último, o despacho de sustentação que não será de aceitar o entendimento perfilhado pelo Acórdão do STJ invocado pelos reclamantes nomeadamente quanto à venda em processo executivo, interrogando-se sobre a natureza do direito que aí viesse a ser adquirido sobre uma parte especificada do edifício a construir, sem estar constituída a propriedade horizontal. Pois, não sendo, como não é, um direito indiviso sobre a totalidade do prédio, também se não vislumbra, face ao ordenamento jurídico português, como conceber então a titularidade sobre a referida parte do edifício, bem como sobre as suas *partes comuns*. Um tal entendimento, conclui aquele despacho, faria entrar em crise, tornando-os desnecessários, não só o instituto da propriedade horizontal, mas também o regime legal dos loteamentos urbanos.
1.5 Os recorrentes, depois de reiterarem a sua argumentação já aduzida no acto da reclamação, entendem que a determinação das fracções do edifício a construir permutadas na escritura apresentada para registo não é

prejudicada com a circunstância de aí "se referir que as fracções têm direito a lugares de estacionamento na cave e/ou subcave".
Com efeito, dizem eles, os lugares de estacionamento (e não garagens, como poderia supor-se) são parte comum do edifício, cabendo a cada fracção usufruir das suas vantagens ("daí que se lhes refira como um direito a lugares de estacionamento"), sendo irrelevante a sua localização. Por isso que na escritura de permuta só foram eles mencionados pelo facto de um dos permutantes "se encontrar a receber um lugar de estacionamento além daqueles que, de acordo com determinação da Câmara Municipal de ..., é imposto por cada fracção de acordo com a sua área".
Negar os registos - prosseguem os recorrentes - seria negar a exequibilidade da própria escritura pública, que constitui um verdadeiro título executivo nos termos dos artºs 46º, b), e 50º do CPC. E, sendo, como são, os contratos de permuta nela titulados inteiramente válidos, nada obsta a essa exequibilidade. O entendimento contrário de recusa dos registos é que implicaria riscos de verdadeiro naufrágio para as acções judiciais tendentes a executar o acordado contratualmente.
Nem entendem os recorrentes como é que por se aceitar a orientação perfilhada pelo Acórdão do STJ, que invocaram, o instituto da propriedade horizontal entraria em crise.
Na verdade, o registo da aquisição de futuras fracções autónomas terá carácter de provisoriedade por natureza, dependente que está da sua concretização. Concretização esta que só se consumirá com a conclusão do edifício a construir e com a constituição da propriedade horizontal.
Assim e à semelhança das demais situações de provisoriedade por natureza, por dependência de realização de actos jurídicos futuros, não vêem os recorrentes como é que possa estar em causa a própria propriedade horizontal. Pois da constituição desta dependerá a aquisição (definitiva) daquelas fracções.
E se porventura a constituição da propriedade horizontal configurar as fracções autónomas por modo diverso daquele que consta da escritura de permuta - o que poderá dever-se a lapso ou a posterior acordo dos permutantes em transmitir outras fracções autónomas que não aquelas objecto do contrato já celebrado - a solução passaria necessariamente, em qualquer caso, pela subsequente rectificação da escritura de permuta e subsequente rectificação do registo. O que, no juízo formulado pelos recorrentes, não poderá constituir fundamento para tolher a realização dos registos pedidos.
Adiantam finalmente que o próprio projecto de construção é diferente quando se visa sujeitar o edifício ao regime de propriedade horizontal, sendo então possível obter o termo de sisa com base em tal projecto e proceder-se á celebração da escritura de permuta.
Termos em que pedem a anulação do despacho recorrido e a substituição do despacho de recusa por outro onde se ordene a feitura dos registos requeridos.
1.6 Convidada a pronunciar-se sobre eventuais irregularidades dos actos nela praticados, a Sr.ª Notária que presidiu à celebração da escritura em causa informa que não se descortina nos fundamentos da recusa dos registos qualquer vício da escritura.
Pois, no caso se titularam contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, contratos estes que a ordem legal vigente não rejeita. Na verdade, as coisas futuras estão definidas no artº 211º do CC e nelas se enquadram as fracções autónomas que ainda não existem, enquanto tais, à data da declaração negocial.
Explica seguidamente que a sua prática notarial, que entende ser a mais adequada para dar resposta aos interesses das partes, tem sido a de efectuar o contrato de permuta de bens presentes (no caso, o terreno para construção) por bens futuros (as fracções autónomas), por forma a possibilitar de imediato o registo de aquisição dos lotes de construção decorrente desse contrato; posteriormente - e já com o terreno registado a seu favor - o adquirente construtor outorga a escritura de constituição da propriedade horizontal, na qual ele e a outra parte permutante, que para esse fim nesse acto também intervém, concretizam a permuta, identificando as fracções permutadas com a respectiva letra; só então (tão só nesta fase) estarão os interessados em condições de requerer o registo de aquisição das fracções autónomas.
Acrescenta finalmente ser frequente nesses contratos a cláusula de reserva de propriedade dos lotes a favor de quem os aliena até à entrega efectiva das fracções em causa. Todavia, no caso em apreço as partes entenderam não ser tal necessário.
2. Expostas as posições assumidas pelos recorrentes e recorrida e a justificação da prática notarial observada na celebração do negócio jurídico com base no qual se pediram os registos em causa, cumpre agora a este Conselho emitir parecer sobre o mérito do recurso, dado que, sendo o processo o próprio e o recurso tempestivamente interposto por quem tem legitimidade para tal e está devidamente representado, inexistem outras questões prévias ou prejudiciais que obstem ao seu conhecimento.
3. A questão que o recurso suscita consiste essencialmente em saber se a escritura pública apresentada titula os factos aquisitivos que, embora ainda com carácter de provisoriedade por natureza, os ora recorrentes pretendem fazer ingressar no registo.
Com efeito, a escritura pública em causa visa titular, como expressamente dela se fez constar e decorre já daquilo que a esse propósito expusemos no ponto 1.2 deste parecer, dois contratos de permuta. A interligação de tais contratos é aliás estabelecida pelo facto de ser no terreno do prédio resultante da reunião dos dois lotes objecto de

permuta que o *adquirente* (de ambos) se propõe erigir o edifício, cujas partes ou fracções - ou direitos que as tenham por objecto - os *alienantes* receberão do *adquirente* dos lotes em contraprestação dessa *aquisição*.
Na verdade, como consabido é, o contrato de permuta - não sendo hoje um negócio jurídico regulado no Código Civil vigente[67][67], ao contrário do que acontecia no revogado Código de Seabra, embora de forma breve e sumária (artºs 1592º a 1594º) - desdobra-se essencialmente em duas obrigações unidas, congenita e funcionalmente, por uma relação de correspectividade e interdependência (sinalagma).[68][68]
Tal como acontece, aliás, no contrato de compra e venda.
Só que na compra e venda ocorre uma alienação apenas (a alienação daquilo que se vende mediante a contraprestação de um *preço*). Enquanto na permuta há pluralidade de alienações, que se entrelaçam como recíprocas e interdependentes (cada uma das partes contraentes aliena alguma coisa - ou direito - como contrapartida daquilo que adquire da outra parte), constituindo esse nexo elemento essencial de um tal contrato.
Trata-se pois de um contrato bilateral ou sinalagmático, a que a lei atribui eficácia real. Eficácia essa que não se limita, como na compra e venda à transmissão da coisa ou direito objecto de uma das prestações (a coisa vendida) [69][69], mas abrange a transmissão das coisas ou direitos objecto de qualquer das obrigações emergentes da permuta.
Ponto é que, como bem se fez salientar no Proc. nº 60/99 CT, esse seja mesmo o conteúdo do negócio jurídico ajustado e titulado[70][70] na escritura celebrada.
E de tal constatação no caso em apreço passaremos a cuidar.
3. Concluímos já que o contrato de permuta é negócio translativo da propriedade das coisas ou direitos objecto de qualquer das obrigações em que se analisa.
E que no caso *sub judicio* as partes contraentes se propõem permutar coisas presentes (os lotes para construção) por bens que ainda não existem, mais precisamente por partes ou fracções de um edifício a construir (nos lotes) pela sociedade que *recebe*, nos termos dos contratos celebrados, esses bens presentes.
3.1 A admissibilidade dos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros é questão que não merece já hoje contestação. A demonstrá-lo está a frequência com que na prática se vem lançando mão desse tipo de contratos, que desse modo emergem como um instrumento adquirido pelo comércio jurídico imobiliário na satisfação de interesses que os seus agentes colocam.
E, na verdade, no sentido dessa admissibilidade joga hoje indubitavelmente o disposto nos artºs 880º, nº 1, e 939º do CC.
Com efeito, a venda de bens futuros é prevista, de forma inequívoca na primeira das referidas disposições legais, aí se estabelecendo que "o vendedor fica obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato". Disposição essa que, por sua vez, é aplicável aos contratos de permuta ex vi do citado artº 939º.
3.2 Com vantagem, pelo menos aparente, para todos os contraentes. Para o adquirente do terreno para construção, que assim não tem de despender em dinheiro o valor da sua aquisição e beneficiará de uma redução substancial da sisa, quando esta for devida. Para o alienante do mesmo terreno, porque normalmente virá a receber, em troca, bens futuros de maior valor do que o preço que conseguiria obter na sua venda.
A este respeito importa, no entanto, considerar que a transmissão dos bens futuros, constituindo embora também um efeito directo do contrato (princípio da consensualidade)[71][71], *só* ocorrerá quando tais bens efectivamente existirem, isto é, preenchida que venha a estar a *conditio juris* da sua criação (artº 408º, nº 2, do CC). Pelo contrário, a transmissão dos bens presentes dá-se por mero efeito *imediato* do contrato (nº 1 do mesmo artº 408º).
Não obstante e por força do próprio contrato, o alienante do terreno obriga-se a entregar de imediato o terreno objecto de permuta ao construtor do edifício, por forma a criar as condições indispensáveis para que este possa diligenciar a construção nos termos acordados. Enquanto, obviamente, a entrega dos bens futuros, essa, só poderá ter lugar em momento posterior, mais precisamente quando esses bens estiverem efectivamente criados.
Ora, existindo cumprimento prévio na prestação a que o alienante do terreno está adstrito, não poderá essa circunstância deixar de influir na disciplina a que o contrato fica sujeito, isto é, no desenvolvimento do sinalagma funcional, que também está presente no contrato de permuta, nos termos sobreditos (vd. *supra* nota 2-parte final) [72][72].
Situação essa que traduzirá algum desfavor e risco acrescido para quem aliena o terreno, que se não esgotam na circunstância de ver transferida para o outro contraente a propriedade deste, enquanto, por sua vez, terá de aguardar o momento da conclusão do edifício, que o adquirente do terreno se obrigou a construir (vd. o citado artº 880º, nº 1, do CC), para se tornar proprietário dos bens que tem a receber em troca da alienação do terreno. A menos que acorde com a contraparte no sentido de que o efeito da transferência da propriedade do terreno fique, também ele, condicionado à conclusão do edifício a construir (cláusula de reserva da propriedade) ou no sentido de que esse efeito deixe de se produzir se supervenientemente se tornar impossível a construção do edifício a que o transmissário se obrigou (mediante a aposição ao contrato de uma condição resolutiva, nos termos do artº 1307º, nºs 1 e 3, do CC).

4. Na análise que temos vindo a efectuar sobre os efeitos do contrato de permuta temos posto em destaque e dado por assente a sua eficácia essencialmente real.
Com efeito e como salientámos já, no quadro do nosso ordenamento jurídico tal contrato produz por si mesmo - isto é, por mero resultado do consenso das partes nele validamente manifestado - os efeitos translativos que tende a produzir[73][73]. É também, por aí, um contrato real *quoad effectum*.
Por isso que tal contrato só se poderá ter por perfeito e concluído quando aquele consenso seja, de facto, susceptível de por si só - isto é, sem necessidade de novo consenso - produzir esses efeitos reais, seja de forma imediata seja deferidamente, logo que preenchidos os demais pressupostos que condicionem a sua produção[74] [74] [75][75].
Na verdade, a transferência só ocorre - só pode ocorrer - quando sejam não só existentes, mas também juridicamente individualizadas as coisas objecto de cada uma das recíprocas prestações em que o contrato se desdobra. Até lá, isto é, até que se verifiquem essa existência e essa *individualização jurídica* não há *jus in re* e a relação, que entretanto se estabeleça sobre coisas futuras, só produzirá efeitos meramente obrigacionais, por força dos princípios da actualidade ou da imediação e da especialidade ou da individualização[76][76] que enforma, no nosso direito (cfr. artº 408º, nº 2, do CC), a constituição das relações reais.
Daí que, tratando-se de uma troca de bens presentes por bens futuros, a transmissão só possa ocorrer como efeito imediato do contrato relativamente àqueles primeiros bens. Pois que a transmissão dos bens futuros só se dará se e quando eles existam , isto é, se tornem existentes (bens absolutamente futuros) ou se e quando, existindo já à data da celebração do contrato mas no património de terceiro, se tornem disponíveis para o permutante alienante desses bens (bens relativamente futuros).
Assim será em tese geral e com esses princípios se deverá também conformar o caso em apreço nestes autos, em que uma das prestações - aquela que tem por objecto bens futuros - incide sobre partes de um edifício a construir, algumas delas especificadas com referência ao andar e à sua relativa localização e outras só genericamente indicadas como "lugares de estacionamento situados na subcave e/ ou na cave".
Na verdade, como é consabido, as partes ou fracções de um edifício só têm individualidade jurídica própria, só são susceptíveis de propriedade autónoma[77][77], quando sobre o edifício se tenha constituído o regime de propriedade horizontal, isto é, no momento em que, por um dos modos previstos na lei, estejam especificadas as partes do edifício correspondentes às *várias* fracções, com fixação do *valor relativo* de cada um delas, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (artºs 1414º, 1417º e 1418º, todos do CC).
Daí que, para poderem as fracções de edifício a construir ou em construção constituir objecto de relações jurídicas reais, não baste a conclusão do edifício, sendo antes necessário que sobre este se institua o respectivo regime de propriedade horizontal.
Só que, quanto a este último requisito, não poderemos esquecer o que imperativamente dispõe o artº 62º do actual C.Not..
Com efeito, aí se determina[78][78] que nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou se contraiam encargos sobre fracções autónomas pode ser lavrado sem que se exiba documento comprovativo da inscrição do título constitutivo da respectiva propriedade horizontal no registo predial, a menos que tais actos de transmissão de direitos ou de constituição de encargos sejam lavrados no mesmo dia e com o conhecimento pessoal do notário de que foi lavrada a escritura de constituição da propriedade horizontal (circunstâncias estas que no respectivo instrumento devem ser expressamente mencionadas).
Ora esta exigência só pode significar que o acto constitutivo da propriedade horizontal constitui um *prius* necessário não apenas lógico, mas também cronológico - relativamente a qualquer negócio de alienação *inter vivos* das fracções autónomas[79][79].
A constituição prévia da propriedade horizontal configura-se, desse modo, também como requisito de admissibilidade legal desses negócios jurídicos[80][80].
Dir-se-á porém que, estando a eficácia do regime de propriedade horizontal dependente da conclusão do edifício, não é exigível que, no momento da celebração de negócios de alienação de partes ou fracções de edifício ainda por construir ou em construção (bens futuros), se deva verificar já o condicionalismo previsto no artº 62º atrás citado.
Todavia, a objecção não pode proceder.
É que é já hoje incontroversa a possibilidade de se lavrar o acto constitutivo da propriedade horizontal sobre edifício a construir ou em construção, destinado à venda por fracções autónomas.
Pois, do mesmo modo que a lei permite a celebração de negócios jurídicos com eficácia real sobre bens futuros, nada obsta a que se lavre o negócio jurídico constitutivo da propriedade horizontal sobre edifício a construir ou em construção em face do projecto de construção aprovado pela edilidade competente (artº 59º, nº 2, do Código do Notariado). Só que a eficácia desse regime fica dependente da *conditio juris* da conclusão do edifício projectado, tal como da sua verificação está de resto também dependente, nos termos sobreditos, a eficácia dos negócios de alienação das respectivas fracções autónomas celebrados antes da conclusão do edifício, mas depois de constituída

(e registada, provisoriamente embora) a propriedade horizontal.
E a partir do actual CRP, em vigor desde 1 de Outubro de 1984, não existe sequer impedimento a que esse facto - a constituição da propriedade horizontal - ingresse no registo predial mesmo antes da verificação de tal condição, dele se lavrando então inscrição provisória por natureza com um período de vigência de três anos, sucessivamente renovável por uma ou mais vezes, a aguardar que se comprove o condicionalismo necessário à sua conversão em definitiva (cfr. artº 92º, nºs 1, b), e 3).
Do que agora verdadeiramente cuidamos é da questão de saber se é ou não possível às partes conferirem eficácia real ao contrato, visando a alienação de partes ou fracções de edifícios ainda não construídos. E essa possibilidade só existe, como vimos, depois de definida a individualidade jurídica das fracções, mediante a constituição da propriedade horizontal, ainda que, só então, sob a *conditio juris* da conclusão do edifício.
5. Contra a conclusão que acabámos de tirar reagiram os recorrentes, entendendo que as *fracções autónomas* existem mesmo antes de constituída a propriedade horizontal e até da sua existência física e argumentando com o Acórdão do STJ de 08.10.92, que decidiu que o promitente-comprador, no caso de tradição de fracção de prédio urbano, goza do direito de retenção, mesmo que não esteja ainda constituída a propriedade horizontal, pelo crédito resultante do incumprimento por parte do promitente-vendedor.
Não iremos aqui discutir - nem cabe a nós fazê-lo - a bondade de uma tal decisão.
Apenas constataremos que outros arestos se pronunciaram em sentido contrário àquela decisão. Foi o caso do Acórdão do STJ de 17.12.92.
Daí que por Acórdão de 22.06.96, tomado maioritariamente pelo Pleno das Secções Cíveis do mesmo Tribunal, se tenha uniformizado a jurisprudência no sentido de reconhecer ao promitente-comprador no caso em questão o direito de retenção, *independentemente* de estarem já autonomizadas as fracções do edifício em causa mediante a constituição da propriedade horizontal, isto é, mesmo quando as fracções sejam ainda inalienáveis e impenhoráveis por falta do título constitutivo daquela propriedade. Com o fundamento em que, encerrando o direito de retenção uma feição de direito real de garantia e outra *coerciva*[81][81], este último aspecto "releva sempre, mesmo que, temporariamente, a garantia não possa funcionar", *tombando a retenção em absoluta anodínia* na hipótese de as obras serem abandonadas (pelo promitente-devedor).
Essa pois - pondera o Acórdão a que nos reportamos - a solução que vem na *lógica da defesa do consumidor* (da habitação), que o legislador se propõe tutelar. E que - acrescentaremos nós - não derroga nem põe em causa o princípio da especialidade ou individualização que enforma o direito das coisas, consistindo antes num mero desvio deste princípio, apenas válido no plano estrito do direito de retenção, que o Acórdão considera, pelas razões que nele se invocam.[82][82]
6. Donde se segue que o contrato de permuta de terreno para construção urbana (bem presente) por fracções autónomas do edifício a construir nesse terreno pelo seu adquirente (bens futuros), tal como está configurado no nosso ordenamento jurídico, implica que se constitua simultaneamente a propriedade horizontal nos termos que atrás expusemos.
E essa circunstância tem evidentes reflexos não só ao nível do registo dos factos aí titulados e a ele sujeitos, como também sobre a eficácia dos actos de alienação e oneração que tenham o imóvel por objecto.
6.1 Assim o registo de aquisição do terreno que com base nesse título venha a ser pedido a favor do permutante construtor irá determinar, ex vi do artº 97º, nº 1, do CRP, que oficiosamente se lavre também o registo provisório por natureza de constituição da propriedade horizontal (artº 92º, nº 1, b), do mesmoo Código).
Deste modo, a divisão do prédio em fracções autónomas[83][83] [84][84] a que tende, embora sob a *conditio juris* da conclusão do edifício, o contrato celebrado - na medida em que também visa a modificação do estatuto real do imóvel mediante a extinção do direito de propriedade normal e a constituição, em sua substituição, de um direito real novo, que se analisa não só em tantos direitos de propriedade distintos quantas as fracções autonomizadas, mas também, quando plenamente eficaz, numa compropriedade de todos os condóminos sobre as partes comuns do edifício (o que a lei genericamente designa por *condomínio*) - alcança logo a partir de então eficácia em relação a terceiros (cfr. artºs 5º, nº 1, e 6º, nº 3, do CRP).
6.2 O que por outro lado permitirá, a nosso ver, que o interessado venha a obter o registo de aquisição das fracções autónomas a favor do cedente do terreno, conquanto tão só provisório por natureza (al. c) do nº 1, do citado artº 92º)[85][85], passando as tábuas, então, a espelhar toda a situação jurídica do prédio, bem complexa aliás, decorrente da eficácia real do contrato celebrado.[86][86]
E este último registo, logo que efectuado, implicará também que qualquer modificação à propriedade horizontal que entretanto o permutante construtor pretenda introduzir no título constitutivo tenha de obter o consentimento do titular provisoriamente inscrito das referidas fracções para que lhe seja também oponível[87][87]. O que, de resto, sucederá com qualquer outro negócio jurídico que contenda com os direitos e interesses ligados à posição jurídica daquele titular inscrito.
Daí a importância que a prática registral em apreço, imposta aliás pela segurança do comércio jurídico imobiliário, representa na atenuação dos riscos que da celebração do referido contrato de permuta sempre terão de resultar

para o cedente do terreno.[88][88]
7. Mas, se o contrato se celebrar sem que, simultaneamente, se constitua a propriedade horizontal, as partes contraentes não chegam a conferir ao negócio celebrado a eficácia real que o contrato de permuta requer e sem a qual se não se conceberá a troca ou permuta[89][89], quedando-se antes por estabelecer relações meramente obrigacionais[90][90].
Do que então poderemos falar é de um contrato de permuta inacabado ou imperfeito, de um contrato em vias de conclusão a que falta, para que esteja apto a produzir os efeitos reais que lhe são próprios, de harmonia com a vontade negocial manifestada, constituir a propriedade horizontal sobre o edifício a construir e especificar, face à propriedade hotrizontal então constituída, as fracções autónomas que o cedente do terreno receberá, em troca, da sociedade construtora.
E esse será então o caso aqui em apreço.[91][91]
Do contrato titulado na escritura apresentada - com base no qual foram pedidos os registos recusados - não decorre efectivamente como seu efeito directo, mesmo que deferido no tempo, a transmissão das fracções do edifício que a sociedade construtora se obriga a entregar a quem, por sua vez, declara ceder-lhe o terreno para construir. E isto porque, não se mostrando constituída a propriedade horizontal nem em face dela especificadas as fracções autónomas a transmitir para o cedente do terreno, o contrato celebrado não está apto a produzir os efeitos reais - no caso, a transmissão imediata do terreno para a sociedade construtora e a transmissão, dependente da verificação da *conditio juris* (conclusão do edifício), de fracções desse edifício para o cedente do terreno - que são próprios do contrato de permuta que as partes intentam atingir, mas que ainda não lograram conseguir.
8. Coincidente parece ser, de resto, o entendimento da Sr.ª Notária que presidiu à celebração da escritura em causa. Mas só parcialmente - e, por isso, só aparentemente - o é.
Na verdade, a sua exposição assenta numa visão atomista, que não unitária, do contrato de permuta, separando e tratando distintamente a prestação e a contaprestação em que aquele se analisa, como se de dois negócios jurídicos se tratasse. E assim considerou perfeitos e acabados os contratos de permuta, tal como (numa primeira fase) foram celebrados e estão titulados na escritura apresentada a registo, na parte que se reportam à transmissão dos lotes, possibilitando assim de imediato o seu registo; mas já necessitados de serem completados, em momento posterior à feitura desse registo, com a outorga de nova escritura na qual o adquirente construtor constituiria a propriedade horizontal e todas as partes permutantes concretizariam a permuta, especificando em face da propriedade horizontal constituída as fracções autónomas permutadas. E só então o efeito translativo destas fracções autónomas decorreria dos contratos de permuta celebrados.
A verdade porém é que nada na lei permite essa *dissecação* do contrato de permuta em dois negócios jurídicos distintos. Ao invés, tal concepção contraria abertamente a estrutura unitária desse contrato, desprezando pura e simplesmente o vínculo de interdependência e reciprocidade que une as prestações em que ele se desdobra, fazendo com que, designadamente, uma só possa surgir quando surgir a outra (vd. *supra* nota 2).
Por isso que, no caso, que vimos considerando, do contrato de permuta de lote de terreno por fracções autónomas de edifício a construir (nesse terreno), este só estará apto a produzir os seus efeitos reais, qualquer dos seus efeitos reais,[92][92] quando também se constitua, sob *conditio juris*, a respectiva propriedade horizontal para individualização jurídica das fracções permutadas.
Acto este último que obviamente deve ser outorgado pelo permutante que recebe em propriedade o terreno para construir, legitimado que está, por força do próprio contrato a concluir, para constituir a propriedade horizontal para esse fim necessária[93][93]. Por outras palavras, no caso não seria sequer legítima nem pensável a exigência da prova do registo prévio da aquisição do terreno a favor daquele permutante para que ele outorgue o referido acto de constituição da propriedade horizontal. Pela razão simples de que tal constituição é acto indispensável à perfeição do contrato de permuta (que está a ser celebrado) e, consequentemente, à produção daquele facto aquisitivo [94][94].
De resto, consta da própria escritura *sub judicio* que o projecto de construção do edifício em causa teria sido já aprovado pela edilidade competente, pelo que, pelo menos aparentemente, nada impediria que a propriedade horizontal então tivesse sido constituída (artº 59º, nº 2, do C.Not.)[95][95].
E só constituindo então a propriedade horizontal é que teriam sido plena e eficazmente servidos os interesses das partes.
9. Concluimos assim que, por os títulos apresentados não titularem manifestamente ainda os factos aquisitivos cujos registos foram agora pedidos, estes foram fundadamente recusados pela Conservatória recorrida (vd. artº 69º, nº 1, b), do CRP).
Recusados deveriam ter sido por igual motivo os registos de aquisição dos lotes de terreno para construção objecto dos contratos em causa a favor do permutante construtor (inscrição G-3 do prédio nº 05053/São Clemente e inscrição G-2 do prédio nº 05389/São Clemente).
Tais registos serão por isso nulos nos termos do artº 16º, b), do citado Código. Como nulo será ainda o registo de

anexação dos referidos lotes, que na sequência daquelas inscrições o já então titular inscrito pediu para formar uma nova unidade predial que ficou descrita sob o nº 06271/São Clemente.
Tais registos são porém rectificáveis, mediante o seu cancelamento, nos termos dos artºs 120º, nº 1, e 123º, nº 1, do CRP.
10. Em face do exposto, somos de parecer que o presente recurso hierárquico não merece provimento, devendo porém a Conservatória recorrida desencadear desde já o processo rectificativo dos registos nulos nos termos por nós assinalados.
E em conformidade se firmam as seguintes

Conclusões

I - Por se tratar de negócio essencialmente real *quoad effectum*, o contrato de permuta de lote para construção urbana (bem presente) por fracções autónomas de edifício a construir nesse lote (bens futuros) só pode ser validamente concluído quando simultaneamente se constitua - sob a *conditio juris*, embora, da conclusão de tal edifício - a respectiva propriedade horizontal (artºs 62º, nº 2, do Código do Notariado e 280º do Código Civil).

II - O registo de aquisição do lote de terreno, com base nesse contrato, determinará então que se lavre também oficiosamente, como provisória por natureza (al. b) do nº 1 do artº 92º do Código do Registo Predial), a inscrição da constituição daquela propriedade horizontal.

III - Tal inscrição irá, por sua vez, permitir que se lavre desde logo o registo - também provisório por natureza nos termos da al. c) do nº 1 do referido artº 92º - da aquisição, também emergente da permuta, das fracções autónomas a favor do cedente do terreno, tornando-a assim oponível a terceiros, e que o adquirente do terreno celebre novos actos de alienação de outras fracções autónomas, todos eles suspensivamente condicionados, pela sua própria natureza, ao referido evento da conclusão do edifício (a construir ou em construção).
IV - Os registos provisórios de todos esses factos aquisitivos incidentes sobre fracções autónomas, assim alienadas, não retirarão porém legitimidade ao adquirente do lote de terreno, enquanto proprietário inscrito do prédio - e este direito único sobre o prédio só se extinguirá (para dar lugar a tantos direitos de propriedade quantas as fracções autonomizadas por força da divisão decorrente do acto constitutivo da propriedade horizontal) no momento em que se conclua a construção do edifício - para praticar, nesse entretempo, actos de alienação ou de oneração do prédio, que porém, ocorrendo *pendente conditione*, serão resolúveis *ope legis* e *ex tunc* na parte respeitante às fracções autónomas entretanto alienadas, como bens futuros, com a verificação do evento condicionante (artº 273º do Código Civil).

V - Devem, em contrapartida, ser recusados quer o registo de aquisição das fracções autónomas quer o registo do lote de terreno, nos termos do artº 69º, nº 1, b), do Código do Registo Predial, pedidos com base em contrato, celebrado por escritura pública, em que as partes declarem ceder reciprocamente, uma o lote de terreno e a outra determinadas fracções autónomas do edifício que se obriga a construir naquele lote, mas sem constituir (simultaneamente) a propriedade horizontal, uma vez que, não observando o requisito de admissibilidade legal de negócios *inter vivos* de alienação de fracções autónomas imposto pelo citado artº 62º, nº 2, do Código do Notariado, o consenso alcançado só poderá produzir efeitos meramente obrigacionais.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

Luis Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator, *João Guimarães Gomes de* Bastos (com declaração de voto em anexo), *Fernando Neto Ferreirinha* (com declaração de voto em anexo), *José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro* (vencido, conforme voto em anexo), *Luis Filipe de Castilho e Cunha, Maria ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Suilva, Zulmira da Natividade Martins Neto Lino da Silva, José Joaquim Carvalho Botelho* (subscreve a declareação de voto do vogal, Dr. Neto Ferreirinha).
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Declaração de voto (Dr. Mouteira Guerreiro)

Vencido: creio que o negócio é válido e, em consonância com o que foi referido no Proc. nº 78/89-R.P.3, para o qual remeto (e é, aliás, citado na nota 16 do presente parecer), a *permuta* poderá ser realizada (afigurando-se que o artº 62º do Cód. do Notariado não está em causa) e até com possibilidade de ingressar nas tábuas sobre "fracções" que apenas existam como bens futuros - portanto, mesmo antes de constituída a propriedade horizontal -, ainda que tratando-se, necessariamente, de registos provisórios por natureza (já que inexiste o registo definitivo da constituição da propriedade horizontal).

Declaração de voto (Dr. Neto Ferreirinha)

A permuta é um contrato bilateral ou sinalagmático com uma pluralidade de alienações recíprocas e interdependentes.
Quando, porém, se trocam bens presente por futuros, a transmissão dos primeiros deriva, em princípio, imediatamente do contrato, enquanto que a dos segundos só se efectiva se e quando eles existirem ou estiverem juridicamente individualizados.
Até este momento, a relação que com eles se estabelece tem efeitos meramente obrigacionais – cfr. artºs 408º, nº 2 e 880º, nº 1 do Código Civil.
Por tal motivo – concordando embora com a improcedência do recurso – entendo que a permuta titulada é válida, não tendo o artº 62º, nº 1 do Código do Notariado aplicação ao caso *sub judicio*.

Declaração de voto (Dr. José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro)

Estou de acordo com o douto parecer, na parte em que sustenta e defende a improcedência do recurso.

Mas já não acompanho o mesmo, na parte em que considera nulos os registos de aquisição dos lotes de terreno a favor do «construtor».
Muito sucintamente, a minha posição é a seguinte:
Um contrato pode ter uma dupla natureza, simultaneamente obrigacional e real;
O contrato de permuta de bens presentes por bens futuros opera directa e imediatamente o efeito real da transmissão dos bens presentes, mas em relação aos bens futuros - absolutamente futuros e ainda não juridicamente individualizados - o efeito real, embora resulte directamente do contrato, só se produzirá no momento da existência e da individualização dos bens;
O contrato fica, pois, perfeito no momento da celebração, apenas o efeito real de uma das prestações é diferido para momento ulterior;
O nosso ordenamento jurídico consagra um sistema de registo consolidativo, que visa confirmar o direito real - que, mesmo sem registo, tem desde logo eficácia absoluta, mas é resolúvel - na esfera do seu titular; se o direito real ainda não existe - porque se está na fase, necessariamente obrigacional, de acesso aos bens -, não pode causar estranheza que o registo não seja chamado a proteger quem ainda só tem um direito obrigacional;
Excepcionalmente, o registo desempenha um papel de reserva de lugar relativamente à consolidação de efeitos reais ainda não produzidos: é o caso do registo de constituição da propriedade horizontal sobre edifício simplesmente projectado;
Esta possibilidade legal integra o domínio da autonomia da vontade das partes; não lhes pode ser imposta, até porque, convém recordar, não é com o registo da individualização jurídica de coisas absolutamente futuras que o direito (real) sobre estas ingressa na esfera jurídica do titular (antes se revelando indispensável que exista coisa);
Na *factispecie* do art. 62º do Cód. do Notariado não cabe a hipótese dos autos, desde logo porque o direito notarial não pode estar em desconformidade com as regras do direito substantivo;
Se bem apreendemos a posição sustentada no parecer, o contrato dos autos não tem eficácia real porque não se procedeu à individualização jurídica das "fracções autónomas". Fixemo-nos no seguinte exemplo: A, proprietário de um terreno, e B, dono de um laranjal, celebram um contrato de permuta nos termos do qual A transmite a B o terreno e B transmite a A as laranjas que nesse ano forem colhidas. Pergunta-se: haverá algum obstáculo ao registo (imediato e definitivo) de aquisição do terreno de A a favor de B ? A meu ver, nenhum.

---

[1][1] Desde já se nota que a técnica registral usada não se afigura adequada, devendo antes ter sido reproduzida na ficha deste prédio a inscrição de aquisição, respeitante aos 5/37 do prédio-mãe, a favor da LMR. Com efeito, só com a referência desta inscrição, por cota lançada na ficha da descrição do prédio objecto do recurso, não espelha com clareza a sua situação jurídica, havendo sempre o risco de, na emissão de certidões, não ser extraída fotocópia do prédio-mãe.

[2][2] Em relação ao recebimento na conservatória da oposição do titular inscrito, entendemos que a mesma devia ter sido anotada no Livro Diário, com número de apresentação e data, pois se destina à feitura de um acto de registo predial - a anotação à descrição (cfr. artº 76º, nº 1, *in fine*, do CRP). Mas sempre será necessário um despacho de qualificação a justificar a recusa da feitura da referida anotação. Ver o que, a propósito de situação algo semelhante, se disse na nota 19 do parecer junto ao Proc. RP 171/99 CT, ainda não publicado.

[3][3] Ver, sobre esta matéria, Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume I, 4ª edição, pgs. 256 e 270.

[4][4] Aliás, só a partir da alteração de redacção do artº 38º do CRP, introduzida pelo Dec.-Lei nº 60/90, de 14/02, é que foi fixado o prazo de 15 dias para deduzir oposição. Até então, no Código vigente, não havia qualquer referência ao prazo em que a mesma podia ser efectuada. Mas já no Código do Registo Predial de 1967 havia efectivamente referência à fixação de um prazo - ver a redacção da alínea c) do nº 1 do artº 88º, que expressamente se referia à fixação do prazo para deduzir oposição perante o conservador: "c) Por qualquer interessado inscrito, se, tendo requerido a notificação judicial dos proprietários ou possuidores inscritos, estes não deduzirem perante o conservador, dentro do prazo que lhes for fixado, nenhuma oposição ao averbamento" - sublinhado nosso. Segundo o entendimento expresso nas anotações a este preceito do Código de Registo Predial comentado pela DGRN - Imprensa Nacional, 1970, pgs. 99 - esse prazo seria mesmo fixado pelo juiz.

[5][5] Isto porque tal prazo não foi objecto de actualização após a publicação do Dec.-Lei nº 329-A/95, e nomeadamente no Dec.-Lei nº 533/99, de 11.12, que procedeu à alteração do Código do Registo Predial.

[6][6] De notar que, da contagem que o recorrente fez, se conclui que ou entende tratar-se de um prazo a que se aplica a lei substantiva, contando os 15 dias continuadamente, pelo que o termo do prazo seria efectivamente o dia 22/06/99, ou que seria um prazo processual, não lhe aplicando, porém, a conversão acima referida, o que levaria, com a actual redacção do artº 144º do CPC, ao mesmo resultado. Também não entendemos como pode o Senhor Conservador concluir dever aplicar-se à contagem deste prazo o CPA - suspendendo-se nos sábados, domingos e feriados, por se tratar de prazo inferior a seis meses - pois, como dissemos, este Código só se aplica aos actos da Administração.

[7][7] Obra citada, pgs.99.

[8][8] *In Código de Registo Predial Anotado*, 1969, pgs. 307.

[9][9] Daí que tenha sido desajustada a sugestão feita ao recorrente pela Conservatória – se é que o foi -, de efectuar o procedimento previsto no artº 38º, nº 1 al. c) do CRP, pois era previsível que o resultado não seria o pretendido pelo arrestante, dada a natureza do registo em causa.

[10][10] *In* BRN nº 1/98, II Caderno, pgs. 47.

[11][11] Ver parecer publicado *in* BRN nº 9/98, de Outubro de 1998, II Caderno, nota 25, a fls.21.

[12][12] De notar que esta inscrição, a não ter sido feita a anotação ou o averbamento de actualização da descrição, só como provisória por dúvidas poderia ter sido lavrada, porque devia ter sido verificada pelo conservador a identidade do prédio, dado que não era coincidente o objecto do arresto com o prédio sobre que foi requerido o registo.

[13][13] E constante de múltiplos pareceres de que, apenas exemplificativamente, se podem citar os referentes aos Procs. 40/85 e 21/87-R.P.3 (este publicado *in* "Pareceres do Conselho Técnico", vol. 1º, pág. 77) em que se considerou que, embora esta acção não tenha por efeito a restituição dos bens alienados ao património do devedor, é, no entanto, registável "quando tiver por objecto actos sujeitos a registo".

[14][14] Citado pela Senhora Conservadora e publicado na Rev. de Leg. e Jur. nos. 3856 e 3857, respectivamente a págs. 218 e segs. e 251 e segs., em comentário ao Ac. da Rel. de Coimbra de 17.JAN.95.

[15][15] Conclusão V do parecer referente ao Proc. R.P. 19/98, publicado no Boletim dos Registos e do Notariado (B.R.N.) nº 4/99, II, págs. 8 e segs.

[16][16] Cf. o*p. cit.* pág. 3856/7. No referido parecer do Proc. 19/98 também se fez notar que sobretudo depois do estudo de VAZ SERRA (*in* Rev. Leg. Jur. Ano 100º, pág. 206), "não mais os arestos dos nossos Tribunais Superiores deixarem de combater, em face do que dispõem o art. 616º, nos. 1 e 4, do C.C. de 1967, a tese da natureza real ou rescisória da impugnação pauliana", que foi a acolhida no Código de Seabra (v.g. no art. 1044).

[17][17] Referimo-nos, designadamente, ao disposto nos arts. 34º, nº 2, 92º, nº 1, a) e 119º, nº 5 do C.R.P.. Esta acção *não é*, como se viu no Proc. nº 11/96-R.P.4, a prevista neste nº 5 do art. 119º. Por isso que também no aludido Proc. nº 19/98 (nota 3), citando-se ANSELMO DE CASTRO, *in* "Acção Executiva, Singular, Comum e Especial", pág. 77) se frisava que "o adquirente, enquanto obrigado à restituição, deve ser demandado na execução". E, como também correctamente observou a Senhora Conservadora reclamada, a restituição dos bens prevista na acção pauliana "não só implica como pressupõe a validade do negócio impugnado".

[18][18] Como se notou naquele parecer do Proc. nº 19/98 (nota 5) e foi recentemente detida e especificamente tratado no parecer referente ao Proc. nº 139/99-DSJ/CT (ainda não publicado), a acção pauliana *colectiva* (contra o devedor "declarado em estado de falência") tem "efeito resolutório ou rescisório" (cf. Art. 159º, nº 1, do C.P.E.R.E. F.)" e está, portanto, "sujeita a registo".

[19][19] No aludido parecer do Proc. nº 19/98, que vimos seguindo, abordou-se desenvolvidamente esta questão e citaram-se algumas passagens de vários Acórdãos ("esclarecidas e esclarecedoras") que também será pertinente relembrar. Assim, no Ac. da Rel. de Coimbra de 17.JAN.95 (*in* Rev. Leg. Jur., Ano 128º, pág. 210) escreveu-se, nomeadamente, o seguinte: "Nas relações entre credor e adquirente, procedendo a impugnação, tem o primeiro direito à restituição dos bens na medida do seu interesse e o segundo a obrigação de os restituir, suportando a execução respectiva no seu património (...)". E mais adiante: "Quanto à natureza da acção pauliana, cujos efeitos da impugnação aproveitam apenas ao credor que a tenha requerido (nº 4 do art. 616º), atento o seu regime, entende-se ser uma acção pessoal, por meio da qual se faz valer um direito de crédito do autor: *o direito à eliminação de um prejuízo causado pelo acto ou do restabelecimento da possibilidade de satisfação sobre os bens objecto desse acto* (Vaz Serra, Responsabilidade Patrimonial, BMJ, 75º, pág. 286). Não é uma acção de nulidade. O acto contra o qual se dirige a acção (...) conserva a sua validade entre as partes, bem como a eficácia de produzir a transferência da propriedade (...). Por isso os bens só devem sair do património do adquirente, por forma compulsiva, em consequência da execução. O remanescente, se o houver, continuará a pertencer ao adquirente e

não ao devedor (...)". E, no Ac. do S.T.J. de 20.MAI.93 (*in* Col. Jur./STJ, 1993, 2º, pág. 113), frisou-se: "Ora a *restituição* que resulta da procedência de uma impugnação pauliana (...) tem o significado de se permitir que sejam executados bens que o devedor alienou, existentes, por isso e então, no património de terceiro adquirente, na exacta medida do necessário para a satisfação do interesse do credor/impugnante. Esta restituição não impõe nem, sequer, admite que o contrato impugnado seja *rescindido* (...)". Em nota, no Parecer que vimos referindo, disse-se ainda que este Acórdão, em abono da posição assumida, "cita, nomeadamente, ANTUNES VARELA (Das Obrigações em Geral, II, 1992, pág. 455), ALMEIDA COSTA (Direito das Obrigações, 1991, págs. 728 a 731) e VAZ SERRA (Responsabilidade Patrimonial, BMJ nº 75, págs. 286 a 288)".

[20][20] *Sublinhado nosso* – com o qual apenas se pretende realçar que no próprio ponto de vista da Autora a declaração de nulidade é mero *corolário* da procedência da acção de impugnação pauliana.

[21][21] A citação é do parecer referente ao Proc. nº 107/96-R.P.4, publicado no B.R.N. nº 7/97 (Julho de 1997), págs. 36 e segs.

[22][22] Todas estas citações são do mencionado parecer do Proc. nº 107/96. No início do ponto "7" do mesmo é também feita uma análise do "título exigido para o registo de acção". E, a propósito, faz-se notar que, de harmonia com o disposto no art. 53º do C.R.P. "é a certidão de teor do articulado ou um duplicado deste, e com os requisitos especiais da respectiva inscrição (...)". E interessa apurar a causa de pedir invocada e não apenas o pedido, tal como se acha formulado. "Porque, se o fosse, então seria documento bastante a certidão meramente comprovativa dos pedidos explicitamente formulados na petição, mas já não, como a lei exige, a certidão de teor do articulado. Tal entendimento fica mesmo reforçado se tivermos em conta a disposição correspondente do Código do Registo Predial de 1967, que o actual código revogou, nos termos da qual o registo provisório de acção era efectuado à vista de certidão comprovativa da sua instauração e da qual devia constar o pedido e o valor da causa (art. 117º, nos. 1 e 2, do código revogado). Torna-se pois patente que com a alteração verificada o legislador pretendeu que o registador tomasse conhecimento de todo o articulado, incluindo designadamente tudo o que é atinente à causa de pedir, enquanto acto ou facto jurídico donde provém a pretensão do autor (artigos 467º, nº 1, c), e 498º, nº 4, do Código do Processo Civil". E, na conclusão I fez-se notar que "na qualificação do pedido do registo provisório de acção, não pode o conservador deixar de ter em conta todo o articulado que titula o acto (...)". Identicamente no parecer do Proc. nº 12/98-DSJ/CT (*in* B.R.N. nº 5/98, págs. 33 e segs.) se concluiu que o pedido "deve mencionar-se na inscrição com o seu real sentido e alcance e não na expressão verbal utilizada na petição inicial".

[23][23] Estes prédios foram anexados - por incorporação, isto é, sem abertura de nova descrição e em contravenção, por conseguinte, do disposto no artº 85º do CRP - ao prédio já descrito sob o nº 02852/150192, mediante o averbamento nº 02 desta descrição efectuado a coberto da ap. 13/220592 (já depois portanto de constituída a hipoteca registada pela inscrição C-1).

[24][24] A esta inscrição vieram a ser efectuados dois averbamentos, cujo teor passamos a transcrever:

"Av. 01 - Ap. 05/021095 - Fica declarado que a sociedade ..., L.da, dá em permuta trinta por cento de toda a construção edificada ou a edificar no terreno resultante da demolição dos três prédios referidos, 5507, 9393 e 9394 a fls. 67v, 117 e 117v dos livros B-16 e B-26, livres de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, de harmonia com o projecto aprovado por deliberação da Câmara Municipal de ... em 030991. O prazo para entrega dos bens futuros aos seus destinatários será de três anos, que se contarão decorridos sessenta dias após a aprovação oficial do projecto definitivo de construção";

"Av. 02 - Ap. 01/151195 - Fica declarado que em caso de abandono de obra por parte da sociedade ..., L.da, os permutantes MJATR, JCTR e mulher, MJTRB e marido, JMTR e mulher e RMTRB e marido, se reservam o direito de fazer sua propriedade de tudo o construído sobre o terreno, sem quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades ou, em alternativa, a sociedade ou quem ela substitua entregará àqueles a quantia global de 300.000.000$00, livres de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, correspondente a 30% acordados, sendo o remanescente entregue a título de indemnização, com dedução, todavia, de quantias até então já eventualmente entregues após a escritura de permuta".

O último dos averbamentos transcritos parece querer reportar-se a uma eventual convenção ou cláusula do contrato de *permuta* a atribuir aos *cedentes* dos terrenos o direito de resolução do contrato no caso de abandono de obras por parte do *adquirente*, convenção essa que deveria ter sido mencionada - e não foi - no extracto da inscrição (artº 94º, b), do CRP), pelo que, estando perante uma inexactidão do registo por omissão, a sua rectificação só em processo rectificativo previsto nos artºs 120º e ss. do CRP poderia ter tido lugar (formalismo esse que desconhecemos se, no caso, terá sido ou não cumprido).

Já o facto de que dá conta o averbamento nº 1 - e que, essencialmente, se reporta à contraprestação em que se terá constituído o *permutante* adquirente dos terrenos (e titular inscrito) - nada justifica que tenha sido levado ao registo que publicita a aquisição a favor deste *permutante*, visto que não será ele condicionante dos efeitos do acto de disposição dos terrenos. Questão diferente - e que aqui também não está em tabela - é a de saber se este acto decorre efectivamente do contrato celebrado.

[25][25] Atenta a redacção deste preceito à data em que foi pedido o registo.

[26][26] Na redacção anterior à alteração introduzida pelo Dec.-Lei nº 533/99, de 11/12.

[27][27] Cita a este propósito **Mouteira Guerreiro**, in *Noções de Direito Registral*, pp. 79 e ss.

[28][28] Esta é, como expressamente se diz no despacho de sustentação, uma forma diferente de interpretar os normativos em apreciação.

[29][29] É claro, para nós, que nesta provisoriedade por natureza o que está em causa é sempre uma relação de dependência, directa ou indirecta, de um registo provisório, pelo que quando a lei refere, por uma questão de mera comodidade de exposição, a registos incompatíveis se quer reportar efectivamente àqueles que são indirectamente dependentes de um registo provisório no conceito em que são tidos nas conclusões que deixamos reproduzidas. Pois é óbvio que há outros registos incompatíveis e que, não obstante, são *indiferentes* à sorte que tiver o registo provisório (anterior), não podendo por isso ser convertidos automaticamente em definitivos nos termos previstos no referido artº 92º, nº 6; daí que não possam beneficiar dessa provisoriedade por natureza.

[30][30] Que, não fora esse regime, seria o prazo de vigência de um registo provisório limitado, por isso, a seis meses (artº 11º , nº 3, do CRP).

[31][31] Na acção não se impugna sequer a validade do contrato de *permuta*, antes pressupõe a sua validade visto nela se pedir, isso sim, o seu integral cumprimento. Pelo que logo aqui se constata a ligeireza da análise sobre os efeitos das acções por parte do recorrente.

[32][32] Na verdade, citando **Adriano Vaz Serra**, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 103º, p. 158, o exequente, não sendo propriamente um adquirente da coisa penhorada, faz com que ela fique afectada aos fins da execução (de satisfação não só do crédito do exequente, mas também dos direitos dos demais credores com garantia real sobre os bens penhorados) e, em consequência, legitimada a ser aí vendida, estabelecendo-se desde logo então um vínculo tal sobre a coisa equiparado a um verdadeiro acto de alienação ou oneração. E essa é sem dúvida a situação jurídica que a penhora, quando registada, passa a reflectir nas tábuas.

[33][33] Na verdade, dir-se-á que, sendo a noção de terceiros para esse efeito desde sempre discutível, estaremos em face de norma interpretativa e, por conseguinte, de regência imediata e exclusiva (artº 13º do CC).

[34][34] Advirta-se, desde já, que essa não será sequer uma ilação irrefutável do conceito de terceiros que teve consagração no referido artº 5º, nº4. Veja-se, a propósito, que, partindo de um tal conceito de terceiros, perfilhado já pelo Acórdão do STJ uniformizador de jurisprudência nº 3/99, de 18/5, publicado no D.R. de 10.07.99, veio esse

mesmo Tribunal a entender que "ao adquirente em venda judicial não pode ser oposta, apesar daquele acórdão uniformizador, uma transmissão anteriormente feita pelo executado a favor de uma outra pessoa que a não fez inscrever oportunamente no registo predial" (Acórdão de 07.07.99, in Col. de Jurisp. do STJ, ano VII, tomo II, p. 164). E isto porque "na venda executiva o executado é substituído no acto da venda pelo juiz enquanto órgão do Estado, gerando-se uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente".

[35][35] Esta é uma questão que cremos que não seria de colocar sequer se acaso o penhorante beneficiasse, nos mesmos termos também quanto a estes prédios, da hipoteca voluntária registada sobre as fracções autónomas anteriormente consideradas - cf. também artº 291º do CC. Mas, como decorre do que a seguir, será dito no texto, não deve também ser ela colocada mesmo quando exista apenas, como no caso em apreciação, registo anterior de penhora (vd. *supra* a nota 11). Defendendo, de resto, a aplicabilidade do referido artº 291º àquele que *deduz* o seu direito de um transmitente (suposto titular) sem a intervenção voluntária e activa deste mesmo suposto titular, vd. **Heinrich Ewald Horster**, in *Efeitos do registo - terceiros - aquisição a "non domino"*, estudo publicado na Revista de Direito e Economia, ano 8º (1982), pp. 128/132.

[36][36] Pelo que não será mesmo defensável definir o conceito de terceiros a par das normas que regulam o registo.

[37][37] Trata-se, antes, de um conceito que à doutrina e à jurisprudência tem competido e compete elaborar a partir de normas do direito substantivo e também de direito processual e registral, que ao caso importem e que lhe conferirão um pleno conteúdo.

[38][38] Artº 6º, nºs 1 e 2, do CRP.

[39][39] Artº 34º, nº 2, do CRP.

[40][40] Quando estes obtenham ganho da acção.

[41][41] Claro está, repetimo-lo uma vez mais, que isto não significa atribuir ao direito adquirido na venda executiva a qualificação do melhor direito de entre aqueles que procuraram protecção tabular. Essa é antes uma questão outra que, a ser discutida e dirimida, o deverá ser no foro próprio, que é o judicial, em acção *adrede* intentada (cfr. artºs 2º, nº 2, e 3º, nº 1, do CPC).

[42][42] *In Curso de Direito da Família*, Coimbra, 1986, pgs. 486 e sgts.

[43][43] *In Código Civil Anotado*, Vol. III, pgs. 347.

[44][44] *Código Civil Anotado*, Vol. IV, pags. 437.

[45][45] Esta questão já foi objecto de apreciação, tendo este Conselho entendido que a alienação da meação dos bens do dissolvido casal, de um dos ex-cônjuge ao outro, é negócio válido, por deliberação de 24/05/96 (não publicada), tendo também concluido que o seu registo é feito por averbamento à inscrição de aquisição, aplicando-se-lhe, por identidade de razão, a norma do nº 1 do artº 101º do CRP - Proc. 55/96 RP 4.

[46][46] Cita, a propósito, o Acórdão da Relação de Évora de 10/07/86, CJ 1986 / IV, pgs. 273.

[47][47] *In* BRN nº 11/95, pgs. 15.

[48][48] CJ 1994 / V, pgs. 31.

[49][49] *In* BRN nº 8/94, pgs. 15. As conclusões deste processo, no que ao caso diz respeito, são: "1 - Quando a participação social for comum aos dois cônjuges por força do regime matrimonial de bens é sócio, nas relações com a sociedade, aquele que tenha celebrado o contrato de sociedade ou, no caso de aquisição posterior ao contrato, aquele por quem a quota tenha vindo ao casal. 2 - A "cessão de quota" integrada no património comum do casal, feita entre cônjuges, é nula por ser negócio com objecto legalmente impossível - cfr. artigo 280º, nº 1 do Código Civil com referência aos artigos 424º, nº 1, 425º e 879º, al. a) do mesmo Código. 3 - (...). 4 - (...)".

[50][50] *In* Cod. Notariado comentado pela DGRN, 1973, pgs. 66.

[51][51] Relação do Porto, CJ 1990 / V / pgs. 205: "II - A alienação de bens determinados de herança indivisa, sem consentimento de todos os co-titulares, é ineficaz em relação àqueles que não deram o seu consentimento". Pelo que , para a jurisprudência mencionada, que o Senhor Notário reconhece ser polémica, o acto não seria nulo, mas simplesmente ineficaz, e como tal ficaria perfeito com uma simples ratificação.

[52][52] Despacho de 17/04/63, *in* Cód. Notariado comentado pela DGRN, 1973, pgs.126, onde se diz, a propósito de se entender ser admitida a partilha parcial de herança, não só porque a lei não a proíbe, mas também porque, se a não disciplina por forma directa, pelo menos admite-a implicitamente: "... Por outro lado, se podem ser vendidos com a intervenção de todos os herdeiros alguns dos bens da herança e se o comprador pode ser algum dos próprios herdeiros, é manifesto que tal acto equivale a uma partilha parcial". Cita-se também o Proc. 2/6 N23.

[53][53] 1983, pgs. 197 a 200. As conclusões deste parecer são as seguintes: "I - Não há lugar à partilha entre os ex-cônjuges que foram casados no regime de separação de bens, caso em que cada um tem direito aos seus bens próprios e à respectiva quota-parte nos bens comuns (compropriedade). II - Não obstante, é válido, e deve ser admitido a registo, o acto em que, liquidada a dissolvida sociedade conjugal, lhes são adjudicados em propriedade singular, respectivamente um prédio e uma fracção autónoma, que ambos haviam adquirido na constância do casamento. III - Este acto, muito embora titulado numa escritura pura e simplesmente dita de «partilha», configura-se como de troca recíproca da metade a cada um pertencente nesses bens de que são comproprietários".

[54][54] Cita, a propósito o Proc. 10/90 RP 4, em que se concluiu: "I - O registo deve ser recusado quando fôr manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados. II - Não se subsume à hipótese prevista na conclusão anterior a aquisição através de escritura notarial em que se põe termo à compropriedade de diversos prédios - estabelecida separadamente em relação a cada um deles - usando, embora incorrectamente, o processo de "divisão" do conjunto desses prédios (e não a troca, doação ou compra e venda)".

[55][55] Averbamento nº 1 - Ap. 02/191296 às inscrições G-1 - Ap. 02/220587 dos prédios nºs 00078 e 00079/250587, G-1 - Ap. 01/191296 dos prédios nºs 00317, 00319, 00320, 00323 e 00324/191296, G-3 - Ap. 01/191296 dos prédios nºs 00316 e 00318/191296 e G-2 - Ap.01191296 do prédio nº 00321/191296.

[56][56] Aliás também aqui notamos que, se se tratasse de nulidade manifesta da escritura de partilha, como parece entender a Senhora Conservadora, o registo deveria ter sido recusado, nos termos do artº 69º, nº 1, d) do CRP, e não feito como provisório por dúvidas, como o foi.

[57][57] É que "a cessão é um contrato de *causa* variável, podendo ter por base um contrato de compra e venda, de doação, uma dação em cumprimento, etc. Portanto, o regime jurídico da cessão pode variar, pelo que respeita à forma, à capacidade, à falta ou vícios da vontade e às relações entre as partes, pois lhe são aplicáveis as disposições relativas ao respectivo negócio". - **Pires de Lima** e **Antunes Varela**, *Código Civil Anotado*, Volume I, 4ª edição, pgs. 403.

[58][58] Diz a recorrente que este direito ao quinhão hereditário constituía todo o património do dissolvido casal, pelo que então se trataria mesmo de uma cessão do direito à meação. Mas não temos elementos que nos permitam concluir que assim seja (aliás, se o fosse, seria provável que como tal tivesse sido concretizado e titulado o acto), pelo que nos quedaremos por equacionar tratar-se de partilha parcial. Com efeito, quer se trate de partilha parcial quer de alienação ao ex-cônjuge da meação no dissolvido casal composta apenas pelo direito ao quinhão hereditário em causa, sempre seriam actos válidos de um ponto de vista substantivo, pelo que não estaria inquinada de qualquer vício a escritura.

[59][59] Nem será de questionar também a natureza de bem próprio - do ABG - deste direito ao quinhão hereditário em relação à sua actual cônjuge, com quem já estava casado no regime da comunhão de adquiridos aquando da celebração da escritura de "cessão de quinhão hereditário", atendendo ao disposto no artº 1727º do CC. Aliás, este foi também o entendimento do Senhor Notário que presidiu à escritura de partilha *mortis causa*, pois apenas fez menção da autorização da actual consorte do AG, ICFCBG, para o marido outorgar na escritura de partilha.

[60][60] A preocupação de aproveitamento dos actos sempre que não estejam feridos de nulidade e tenham um conteúdo jurídico previsto e admitido por lei tem sido orientação de há muito seguida por este Conselho, conforme resulta dos já citados Procs. 17 N 17 e 2/6 N 23 (em que se entendeu tratar-se de partilha parcial a "venda" de alguns bens da herança indivisa com intervenção de todos os herdeiros e em que o comprador pode ser um dos próprios herdeiros),10/90 RP 4 (em que se usou, incorrectamente o processo de "divisão" para pôr termo à compropriedade de diversos prédios, em vez da troca, doação ou compra e venda) e ainda o parecer publicado na Regesta, 1983, pgs. 197 a 200 em que foi feita uma "partilha" para acabar com a compropriedade dos bens de casal divorciado, que fora casado no regime de separação de bens, em vez da troca recíproca da metade de cada um dos bens de que eram comproprietários.

[61][61] *In Código de Processo Tributário*, comentado e anotado, em nota ao artº 350º (4ª edição, Almedina, pgs. 786).

[62][62] *In Código de Processo Civil Anotado*, Vol. V, pgs. 219.

[63][63] Actual artº 270º do CPPT.

[64][64] Actual artº 271º do CPPT.

[65][65] Cfr. Alfredo José de Sousa e José da Silva Paixão, *in* CPT anotado, pág. 616, e Lopes Cardoso, *in* Manual da Acção Executiva, 3ª ed. – 2ª reimpressão, pág. 417, a propósito do artº 847º do CPC.

[66][66] Op. cit., pág. 718.

[67][67] O Código Civil de 1966 manda, isso sim, aplicar as normas reguladoras da compra e venda aos demais contratos onerosos pelos quais se alienem bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, em tudo quanto seja conforme à natureza desses contratos e não contradiga as disposições legais respectivas (artº 939º do referido Código).

[68][68] Vd. M. J. Almeida Costa**,** in *Direito das Obrigações*, 7ª edição, pp. 306 a 313, e o Parecer deste Conselho proferido no Proc. nº 60/99 CT. Para aquele Autor, fala-se de *sinalagma genético*, isto é, referido ao momento da celebração do contrato, quando se pretende traduzir a ideia de que só surge a obrigação para um dos contraentes se surgir a do outro (assim, a invalidade de uma das prestações impede o nascimento da obrigação da contraparte); estar-se-á perante o *sinalagma funcional* sempre que a reciprocidade se manifestar ou revelar durante a vida do contrato, designadamente na simultaneidade do cumprimento das prestações (a execução de

uma das partes está dependente da execução pela outra). Indica como reflexos do sinalagma funcional, nomeadamente, a *exceptio non adimpleti contractus* (artºs 428º a 431º do CC), a exoneração do credor da sua contraprestação - o qual poderá ainda repetir o que entretanto tiver satisfeito - quando se verifique a impossibilidade superveniente por causa não imputável ao credor (artº 795º, nº 1) e ainda, se esta impossibilidade for consequência de facto imputável ao devedor, a condição resolutiva tácita, nos termos da qual assiste ao credor, independentemente do direito a ser indemnizado, a faculdade de resolver o contrato e de exigir a restituição do que haja prestado (artº 801º. nº 2). E, depois de chamar a atenção para a circunstância de haver obrigações emergentes de contratos bilaterais que, apesar disso, não são sinalagmáticas, acentua que da referida *exceptio* não poderá beneficiar a parte que, por força da lei, da natureza do contrato ou das suas cláusulas, tiver o dever de cumprimento *prévio*. O que não chega, porém, a pôr em causa o carácter sinalagmático do respectivo contrato. Considerações estas últimas que poderão ajudar à compreensão da eficácia dos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros.

[69][69] Citado artº 874º do CC.

[70][70] *De forma válida e perfeita*, acrescentaremos agora

[71][71] Com efeito, não nos podemos esquecer que também por aí o contrato tem eficácia real.

[72][72] Referimo-nos à circunstância de o alienante, ao entregar previamente o terreno ao seu adquirente, não poder invocar já naturalmente a excepção do incumprimento do contrato pela contraparte. Mas também não é líquido que nesse caso lhe assista ainda a faculdade de resolver o contrato se a prestação a que está vinculado o adquirente do lote vier a tornar-se impossível em consequência de facto a este imputável (artº 801º, nº 2, do CC; vd. também o artº 790º, nº 2, do mesmo Código). E isto porque o artº 886º do CC estipula que, transmitida a propriedade e entregue a coisa, não pode o alienante, salvo convenção em contrário, resolver o contrato de compra e venda por falta de pagamento do preço. Pela inaplicabilidade desse preceito ao contrato de permuta, não obstante o disposto no artº 939º, se pronunciou o Acórdão da Relação de Coimbra de 24.01.89, in Colectânea de Jurisprudência, ano 1989, tomo 1º, p. 44. Utilizou, porém, um fundamento que não se nos afigura inteiramente convincente:- o de que, sendo o contrato apenas resolúvel se uma das partes tiver perdido o interesse no cumprimento ou este se tornar impossível, tal não poderia acontecer quando a prestação em falta consistisse na satisfação de um preço, isto é, na entrega de uma certa quantia em dinheiro. Na verdade, tal argumento dá por demonstrado aquilo que careceria de demonstração:- que a mora do devedor não poderia provocar em situação alguma o desinteresse do credor do preço no cumprimento do contrato. De qualquer modo, sempre provaria de mais:- mesmo no caso de não ter havido entrega da coisa transmitida a resolução do contrato não seria também possível por falta de pagamento do preço. O que torna deveras duvidoso que tal preceito não seja de aplicar também ao contrato de permuta, quando neste se verifiquem os referidos pressupostos de recusa da resolução - a transferência da propriedade e a entrega da coisa -, de que vimos cuidando. Do que já não parece haver dúvidas é que, independentemente de a impossibilidade superveniente no cumprimento da obrigação a que se encontra adstrito o adquirente do terreno ser (ou não) devida a facto culposo do devedor, o alienante do terreno poderá beneficiar do *commodum* de representação, nos termos do qual, se, por virtude do facto que tornou impossível a prestação, o devedor adquirir algum direito sobre certa coisa, ou contra terceiro, em substituição do objecto da prestação, pode o credor exigir a prestação dessa coisa ou substituir-se ao devedor na titularidade do direito que este tiver adquirido contra terceiro (cfr. artºs 794º e 803º, nº 1, do CC).

[73][73] E que, no caso que consideramos de troca de bens presentes por bens futuros, se reportam às coisas objecto de cada uma das prestações.

[74][74] Vd., a este propósito, o Acórdão da Relação de Évora de 22.11.84, in Col. Jurisp., 1984, tomo 5º, p. 310, ao considerar que a perfeição contratual se atinge quando o acordo entre as partes contraentes contém matéria bastante para o fim pretendido.

[75][75] Concluindo que, no direito português, a compra e venda tem sempre eficácia real (mesmo quando incidente sobre bens futuros), vd. **Raul Ventura**, in *O Contrato de Compra e Venda no Código Civil*, Revista da Ordem dos Advogados, ano 43º (1987), tomo 3º, pp. 593 e ss.. Por razões idênticas, essa será também sempre a

eficácia do contrato de permuta (vd. artº 939º do CC). Convém aqui salientar que, não obstante considerar ter efeitos meramente obrigacionais a venda de bens futuros face ao que dispõe o artº 1476º do respectivo CC (onde se alude à *obrigação de fazer adquirir a propriedade*), a doutrina italiana tem entendido que a permuta produz sempre transferência de direitos reais - vd. **Enzo Roppo**, in *O Contrato*, Almedina, 1988, pp. 215 e ss..

[76][76] Sobre estes princípios e suas implicações, vd. **Orlando de Carvalho**, in *Direito das Coisas*, Coimbra, 1977, pp. 210 e ss..

[77][77] Na terminologia sugestiva do nº 2 do artº 688º do CC, dado o carácter exclusivo e sempre referenciador desse direito real.

[78][78] Na esteira aliás do que dispunha já o artº 76º do Código pregresso. Com uma diferença porém relativamente à redacção que esse artigo tinha antes das alterações introduzidas pelo Dec.-Lei nº 67/90, de 1 de Março:- é que, até então, as escrituras em causa só poderiam ser lavradas sem exibição do documento comprovativo do registo predial quando o acto de alienação fosse simultaneamente praticado com o da constituição da propriedade horizontal. A alteração produzida não deixa de criar alguma perplexidade. Assim, ficará por explicar porque é que a dispensa da prova do registo predial só é admissível no próprio dia da celebração do acto constitutivo da propriedade horizontal e não já no dia ou dias seguintes. O que não deixará de relançar a questão do fundamento ou razão de ser da disposição legal em vigor. Cremos porém que a motivação das disposições legais em causa se mantém inalterada:- a de garantir não só a precedência da constituição da propriedade horizontal em relação aos actos de alienação ou oneração das respectivas fracções autónomas por forma a assegurar a sua validade e eficácia, mas também o pleno conhecimento que o adquirente deve ter do estatuto real daquilo que adquiriu - que não se restringe aliás à propriedade da fracção, mas abrange todos os direitos e deveres concernentes ao condomínio - por forma a salvaguardá-lo de situações com que ele não contaria relativamente aos direitos adquiridos e aos deveres assumidos. Como tudo será exigido pelo interesse público da segurança do comércio jurídico imobiliário numa área tão sensível e essencial quanto é esta que respeita ao tráfego habitacional. Por isso, se nos afigura que os objectivos da publicidade registral só se terão por conseguidos no caso com o conhecimento que o notário dê aos interessados do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal, do que também deverá fazer menção no respectivo instrumento.

[79][79] Vd., a este propósito e no sentido expresso no texto, **Pires de Lima** e **Antunes Varela**, com a colaboração de **Henrique Mesquita**, in *loc. e vol. cts.*, pp. 404/405.

[80][80] Cuja inobservância determina nulidade do negócio que pretenda atingir a alienação nos termos do artº 280º, nº 1, do CC. Sobre a possibilidade da sua conversão em negócio meramente obrigacional (contrato-promessa de alienação), vd. também o artº 293º do mesmo Código.

[81][81] "No sentido de pressionar o devedor a adimplir, sob pena de não lograr obter a entrega da coisa, mesmo que ela valha mais do que o montante em causa", como aí se refere.

[82][82] Alegam ainda os recorrentes que o entendimento perfilhado nos despachos impugnados teria por consequência a impossibilidade de registar, nos termos previstos na al. f) do nº 1 do artº 2º do CRP, os contratos-promessa que tivessem por objecto fracções autónomas de um prédio ainda não constituído em propriedade horizontal e a inviabilidade do registo das acções de execução específica ou de penhora de fracções de prédios nessa situação. Não cremos porém que a discussão das questões que aí se suscitam seja necessária para a decisão do presente recurso. Mas dado o seu interesse sempre diremos, tendo em conta a economia do presente parecer, o seguinte:

A orientação que aqui propugnamos não impede necessariamente o registo provisório da acção de execução específica do contrato-promessa de compra e venda de fracções de edifício ainda não submetido ao regime de propriedade horizontal. É que também a viabilidade da execução específica, em tal caso, está dependente de os interessados carrearem para a acção os elementos necessários à constituição, por decisão judicial, da propriedade horizontal, visto que só depois de constituída esta propriedade é que se torna possível a alienação das fracções em

causa (vd. neste sentido o Acórdão do STJ de 18.02.97, in *Colectânea de Jurisprudência*, ano V, tomo 1º, p. 111). Na verdade, este será um dos casos, embora não expressamente contemplado no artº 1417º, nº 1, do CC, de constituição da propriedade horizontal por sentença (neste sentido, vd. Henrique Mesquita, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, ano XXIII, pp. 88/89, e Pires de Lima e Antunes Varela, com a colaboração de Henrique Mesquita, in *Código Civil Anotado*, vol. III, 2º edição revista e actualizada - reimpressão, p. 403). E esse pedido - o da constituição da propriedade horizontal - expressa ou implicitamente formulado na acção tem manifesta relevância no registo e, como tal, deve ser também mencionado no extracto do registo da acção, a par do pedido de decretamento do efeito fundamental do contrato prometido (vd. artºs 2º, nº 1, b), 3º, nº 1, a) e 95º, nº 1, g), do CRP). No entanto, se o pedido da constituição da propriedade horizontal não tiver sido formulado e se a petição permitir a conclusão de que não o tenha sido ainda, registar-se-á a acção provisoriamente também por dúvidas por esse motivo, aguardando a sua remoção no prazo de vigência de um tal registo mediante a prova de o pedido da acção ter sido ampliado por forma a abranger também a constituição da propriedade horizontal. Mas, se da petição constar que essa constituição terá sido já formalizada noutro título, as dúvidas da provisoriedade do registo da acção serão removidas mediante a inscrição prévia da constituição da propriedade horizontal com base naquele título.

Por sua vez, a penhora que incida sobre fracção de edifício, enquanto sobre este não for constituída a propriedade horizontal, é acto que enferma de nulidade e, como tal, nem sequer se coloca a questão do seu registo (cfr. artºs 280º, nº1, 294º e 295º do CC e 69º, nº 1, d), do CRP). Mas, se essa nulidade não for manifesta - porque se não sabe se, embora ainda não registada, a propriedade horizontal está ou não constituída -, o registo deverá ser lavrado como provisório por dúvidas decorrentes dessa mesma circunstância, a aguardar que, dentro do prazo da sua vigência, se inscreva a propriedade horizontal que entretanto tiver sido constituída, como *condição sine qua non* da conversão do registo da penhora.

Dúvidas também não suscita a inadmissibilidade da promessa de venda com eficácia real de fracções de um edifício antes de ter sido constituída a propriedade horizontal, pelo que também aí se não põe a questão do seu registo. Se, apesar disso e em contravenção do disposto no artº 62º do C.Not., a respectiva escritura tivesse sido efectuada nesses termos (cfr, artº 413º, nº 2, do CC), a promessa com eficácia real seria nula, sendo porém o negócio convertível em contrato-promessa de compra e venda com meros efeitos obrigacionais, nos termos do artº 293º do CC.

Mais problemática será a questão de saber que posição tomar relativamente ao registo provisório de aquisição (antes de lavrado o contrato) com base em contrato-promessa de compra e venda de fracção ainda não autonomizada com efeitos meramente obrigacionais, nos termos dos artºs 410º do CC e 47º, nº 3, e 92º, nºs 1, g), e 3, do CRP. Pela admissibilidade de um tal registo mesmo antes de constituída a propriedade horizontal se pronunciou já este Conselho no Proc. nº 78/89 R.P.3 (ainda por publicar). A seu favor poderá argumentar-se com o facto de no âmbito do registo não existir uma regra semelhante àquela que impõe a prévia constituição da propriedade horizontal relativamente à celebração de escrituras de alienação ou oneração de fracções autónomas. Isto é, o registo de factos que tenham por objecto fracções de edifício não teria de ser necessariamente precedido da inscrição do facto constitutivo da propriedade horizontal. Tal argumento porém só seria aceitável na medida em que a lei permita o registo provisório por natureza do facto aquisitivo, antes de lavrado o contrato donde esse efeito efectivamente deriva. Pois que para a celebração do contrato a lei exige já que se comprove o registo ou a constituição simultânea da propriedade horizontal. Cremos, todavia, que tal argumento não deve proceder. Do mesmo modo que não se mostra possível atribuir eficácia real à promessa de venda de uma fracção de um edifício antes de constituída a propriedade horizontal, assim também se não afigura lícito, sob pena de grave distorsão do sistema, inscrever, embora tão só provisoriamente por natureza, a aquisição dessa mesma fracção com base em contrato-promessa de eficácia meramente obrigacional ou, até mesmo, com base em mera declaração adrede prestada pelo proprietário nos termos do artº 47º, nºs 1 e 2, do CRP, *antecipando* uma relevância que só a constituição da propriedade horizontal poderia sustentar.

[83][83] Isto é, com individualidade jurídica própria.

[84][84] Sobre este efeito da constituição da propriedade horizontal, vd. Pires de Lima e Antunes Varela, *op. e vol. cits.*, pp.406/408 e Henrique Mesquita, *loc. cit.*, pp. 97 e ss..

[85][85] Poder-se-á pretender que no caso o facto aquisitivo não estaria ainda titulado em virtude de o efeito

translativo das fracções autónomas só ocorrer no momento da conclusão do edifício de que se autonomizarão. Esta condição legal da produção desse efeito como que incorporaria, nessa óptica, a própria estrutura do negócio. O que se nos afigura constituir uma contradição nos seus próprios termos. Pois então aquele evento deixaria de ser uma *conditio juris* da eficácia do contrato, para constituir um elemento constitutivo do próprio negócio, isto é, um requisito da sua existência. Parece-nos ser assim óbvio que tal posição será de rejeitar *in limine*, visto que então também a transmissão dos lotes se verificaria apenas quando tal evento ocorresse. É certo que sempre se poderia dizer que, estando afastada, no caso, a retroactividade da condição legal imposta em obediência à própria natureza do negócio por se tratar de um pressuposto ou antecedente lógico - vd. Manuel Andrade, in *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, p. 359, nota (2) -, também não deveria ser possível o registo provisório por natureza (em virtude de o registo de constituição da propriedade horizontal não ser ainda definitivo). Todavia, um tal argumento provaria de mais. Provaria, por um lado, que o registo provisório da constituição da propriedade horizontal não passaria de mera publicidade-notícia. E provaria também, por outro lado, que não seria registável o negócio real a que tivesse sido aposta uma verdadeira e própria condição, cuja verificação não fizesse retroagir os seus efeitos à data da conclusão do negócio, por força da vontade das partes (artº 276º do CC). O que tudo se mostra inaceitável face à desprotecção tabular (isto é, perante terceiros) a que injustificadamente ficavam votados os direitos decorrentes desses negócios.

[86][86] Tal inscrição permitirá ainda que o adquirente do terreno celebre novos actos de alienação de outras fracções autónomas, todos eles suspensivamente condicionados, pela sua própria natureza, ao referido evento da conclusão do edifício (a construir ou em construção).

Os registos provisórios de todos esses factos aquisitivos das fracções autónomas assim alienadas não retirarão, porém, legitimidade ao adquirente do lote de terreno, enquanto proprietário inscrito do prédio - e este direito único sobre o prédio só se extinguirá (para dar lugar a tantos direitos de propriedade quantas as fracções autonomizadas por força da divisão decorrente do acto constitutivo da propriedade horizontal) no momento em que se conclua a construção do edifício - para praticar, nesse entretempo, actos de alienação ou de oneração do prédio, que porém, ocorrendo *pendente conditione*, serão resolúveis *ope legis* e *ex tunc* na parte respeitante às fracções autónomas entretanto alienadas, como bens futuros, com a verificação do evento condicionante (artº 273º do Código Civil).

[87][87] É claro que não pode dizer-se que no caso haja *pluralidade de condóminos*. Todavia, não seria admissível que o contraente pudesse, por acto unilateral seu, pôr em causa ou afectar irremediavelmente os direitos da contraparte emergentes do contrato de permuta. Aliás, não será esse o único caso em que, não havendo pluralidade de condóminos, o proprietário terá de se socorrer do consentimento de *terceiro* para alterar ou revogar mesmo o acto constitutivo da propriedade horizontal. Esse será também o caso - citado por Pires de Lima e Antunes Varela, com a colaboração de Henrique Mesquita, *op. e vol. cits.*, p. 407 - de sobre alguma ou algumas fracções autónomas, todas pertencentes à mesma pessoa, estarem constituídos direitos reais de garantia. Então também não poderá aquele proprietário proceder à modificação ou extinção da propriedade horizontal sem o acordo dos credores afectados.

[88][88] Aliás, A. M. Borges de Araújo, in *A propriedade horizontal e o Notariado* (Minutas e Comentários), Almedina, 1990, p. 213, citando Giuseppe Benacchio, dá-nos conta de na Itália não se celebrarem já hoje contratos de permuta com cedência de todo o terreno, passando o proprietário do terreno a ceder apenas uma parte alíquota desse terreno e reservando a parte restante para si. E isto com vista também a limitar os riscos de que de um tal contrato para ele decorrem, nomeadamente de "perder a propriedade no caso de falência da empresa construtora".

[89][89] Pois, como refere Cunha Gonçalves, in *Tratado do Direito Civil*, vol. VIII, p. 627, a troca é uma *alienação recíproca*.

[90][90] Que seriam, para além do compromisso tacitamente assumido pelas partes de lavrar a escritura de constituição da propriedade horizontal e de especificação ou determinação das fracções a ceder pelo adquirente dos lotes, a obrigação do promitente-alienante destes mesmos lotes de fazer a sua entrega ao promitente construtor e a obrigação por este assumida de, desde logo, iniciar a construção do edifício.

[91][91] Nem sequer as declarações negociais que se manifestaram no contrato *sub judicio* são de molde a

configurar um contrato com outros efeitos reais - que não a permuta - nomeadamente a compra e venda por falta de um dos seus elementos essenciais como é a estipulação de um preço como contraprestação devida pela transmissão da coisa ou direito alienado (artº 874º do CC).

[92][92] Só estará perfeito, numa palavra.

[93][93] Artº 9º, nºs 1 e 2, b), do CRP.

[94][94] Como efeito que é do próprio contrato de permuta.

[95][95] A menos que a sociedade construtora tivesse em vista obter aprovação de alguma alteração ao projecto já aprovado. Tal obviamente não constituiria, só por si, um impedimento à constituição da propriedade horizontal com base no projecto entretanto aprovado. Só que o que parece resultar dos termos do próprio contrato é que tal alteração *mexeria* com a própria determinação das fracções a permutar, na medida em que, estando aprovada a construção de um *edifício de seis pisos e cave*, aquelas fracções abrangem lugares de estacionamento *na subcave e/ou na cave*. O que, a ser assim, só vem reforçar as razões que estão na base do entendimento que perfilhamos quanto à perfeição do negócio em causa.