PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº RP 22/2000 DSJ-CT - Transacção judicial homologada por sentença transitada em julgado. - Insuficiência do título para os averbamentos à descrição de rectificação da área do prédio e de desanexação de prédio, bem como para os registos de aquisição causada por usucapião e de decisão final de reconhecimento do direito de propriedade dos réus não reconvintes.

1- Maria de Lurdes DS e Adelino FS recorrem hierarquicamente do despacho do Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial de ... que recusou os registos requisitados pelas apresentações nºs 26 a 28, de 29.09.99, que contendem com o prédio descrito na ficha nº 05066/010291 - freguesia de ... .

De acordo com a respectiva descrição, este prédio tem a área de 9440m2 e está inscrito na matriz rústica da freguesia de ... sob o artigo 8793, e tem registo de aquisição de 1/5 a favor da recorrente Maria de Lurdes (Ap. 20/070192), por partilha da herança de António PS, e registo de aquisição de 4/5 a favor do recorrente Adelino F e outros (Ap. 15/250592), por partilha da herança de Joaquina ....

A recorrente Maria de Lurdes instaurou no Tribunal de Círculo de ... contra o recorrente Adelino e os demais contitulares dos 4/5 do prédio a acção ordinária nº 49/98 - que não foi registada -, alegando basicamente o seguinte:

a)- O referido prédio mede na sua totalidade 11052m2;

b)- E foi dividido há cerca de 37 anos entre os antepossuidores dos RR. e os antepossuidores da A., tendo de mútuo acordo sido colocados marcos a delimitar a parcela de terreno que ficou a pertencer a cada um;

c)- Aos antepossuidores dos RR. foi atribuído o terreno do lado poente com a área de 8556m2, e aos antepossuidores da A. o terreno do lado nascente com a área de 2496m2;

d)- Após a divisão, os antepossuidores dos RR. e os antepossuidores da A. passaram a exercer actos de posse no terreno que respectivamente lhes foi atribuído, à vista de toda a gente, sem violência e sem oposição, agindo como donos e na convicção de que não lesavam os direitos de outrem;

e)- Por óbito do antepossuidor da A. António S (ou António PS), ela e a irmã partilharam, em 20.9.91, o terreno com 2496m2, que era já prédio autónomo e distinto, só não podendo como tal constar da escritura pelo facto do falecido António S não possuir qualquer título comprovativo, passando a adjudicatária, a A., a nele praticar actos de posse idênticos e com as mesmas características;

f)- Por óbito da mãe e sogra dos RR., estes partilharam, em 16.5.89, o terreno com 8556m2, que lhes foi adjudicado em comum;

g)- A actuação descrita "proporcionou à A. e aos RR. a autonomização de cada uma das suas parcelas em dois prédios distintos e autónomos bem como a aquisição do direito de propriedade por usucapião (...)";

h)- Em virtude de tal individualização, os RR. relacionaram na escritura de partilha o prédio na totalidade, mas descuidaram a correcta identificação da delimitação, afirmando que o prédio que lhes pertence é o inscrito na matriz sob o artigo 8793 e que a A. naquele prédio "não tem nada", e propalando que a A. fez um registo de aquisição sobre um prédio que não lhe pertencia.

Pediu a A. que os RR. fossem condenados a reconhecerem que: a) é ela dona e legítima possuidora do prédio com 2496m2; b) os dois identificados prédios são autónomos e distintos, tendo-se autonomizado por usucapião; c) ordenando-se a rectificação da descrição, passando a constar a área de 11052m2, bem como o cancelamento das inscrições de aquisição (G-2 e G-3), de forma a permitir a descrição e inscrição de prédios autónomos e distintos tais como foram identificados; e d) eliminando-se da matriz rústica da freguesia de ... o artigo 8793 de forma a poderem ser descritos e inscritos prédios autónomos e distintos.

Por termo de transacção A. e RR. acordaram em que:

1º.- Todos os réus reconhecem que a autora
é dona e legítima possuidora com exclusão de outrem do prédio identificado no artigo 26º da petição (terreno com 2496m2);

2º.- A autora reconhece que todos os réus são donos e legítimos possuidores com exclusão de outrem, em comum e partes iguais, do prédio identificado no artigo 27º da petição inicial, mas com a área de 11052m2;

3º.- A autora e todos os réus reconhecem que cada um dos prédios é autónomo e distinto, tendo sido cravados no terreno marcos há mais de 50 anos e possuídos por cada um com exclusão dos outros há mais de 50 anos;

4º.- A autora e todos os réus reconhecem que cada um dos seus prédios se autonomizou por usucapião, bem como reconhecem que cada um adquiriu por usucapião o direito de propriedade sobre cada um dos seus identificados prédios;

5º.- A autora e todos os réus consentem que seja rectificada na Conservatória do Registo Predial a área da descrição nº 5066 da freguesia de ..., passando a constar a área de 13548m2, de forma a poderem ser desanexados e descritos os dois prédios identificados nos artigos 26 e 27 da petição inicial, este com a correcção da área feita na cláusula 2ª desta transacção, bem como sejam canceladas as inscrições G-2 e G-3, afim de poderem ser inscritos os prédios autónomos e distintos, reconhecidos nesta transacção;

6º.- A autora e todos os réus consentem que seja eliminado da matriz predial rústica da freguesia de ... o artigo

8793 de forma a poderem ser descritos e inscritos os prédios identificados nos artigos 26 e 27 da petição inicial, este último com a área constante da cláusula 2ª desta transacção.
A transacção foi homologada por sentença, que a considerou objectiva e subjectivamente válida, condenando as partes a cumpri-la nos seus precisos termos.
Com base em certidão extraída dos autos, em certidão matricial e em duplicado do pedido de inscrição na matriz do terreno com a área de 2496m2 e de rectificação do artigo 8793 em conformidade com a identificação do terreno com a área de 11052m2, os ora recorrentes requisitaram na Conservatória **1)** a rectificação da área do prédio da ficha nº 5066-..., **2)** a "desanexação do prédio rústico", e **3)** a aquisição do prédio da ficha nº 5066-... a favor dos RR. na acção.
Os registos foram recusados, o primeiro por falta de legitimidade para a rectificação da área (art.s 38º e 69º, nº 2, C.R.P.), o segundo por falta de legitimidade para a desanexação (art. 69º, nº 2, C.R.P.), e o terceiro por falta de título (art. 69º, nº 1, b), C.R.P.).
2- Do despacho de recusa vem interposto o presente recurso hierárquico.
Alegam os recorrentes:
a)- Relativamente ao 1º pedido, que têm legitimidade para pedir o averbamento à descrição quanto à área (art. 38º, nº 1, b), C.R.P.), porquanto qualquer deles é interessado no registo e titular inscrito, e qualquer deles é parte legítima na acção, sendo ainda certo que qualquer deles ficou condenado por decisão judicial que transitou em julgado a requerer a rectificação da área;
b)- Relativamente ao 2º pedido, que o Senhor Conservador deveria ter fundamentado o seu despacho, e verificado que os ora recorrentes são titulares inscritos com legitimidade para pedir qualquer averbamento à descrição, inclusivamente a desanexação;
c)- Relativamente ao 3º pedido, que:
c).1- A certidão judicial é um título, sendo a sentença homologatória transitada em julgado título constitutivo do direito de propriedade da recorrente Maria de Lurdes e do recorrente Adelino e dos demais compossuidores do prédio do qual se pede o registo de aquisição;
c).2- O parecer emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 8/99, pág. 46 e segs., aplica-se ao caso dos autos.
Formularam conclusões, de que destacamos as seguintes:
"(...)
C- A sentença homologatória transitada em julgado é título constitutivo do direito de propriedade sobre o prédio submetido ao pedido de registo;
D- A sentença homologatória transitada em julgado é título suficiente para efectuar o registo de aquisição do prédio a favor do ora recorrente, nos termos em que foi requerido.
(...)".
3- O Senhor Conservador recorrido manteve a recusa, sustentando que:
a)- A área fixada na descrição só poderá ser alterada em processo próprio de rectificação;
b)- Existe contradição entre a área do prédio e das parcelas;
c)- A transacção não poderá titular a aquisição de um direito real por usucapião, tal como se defendeu no já citado parecer emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT.
4- O processo é o próprio, as partes legítimas e o recurso tempestivo.
Cumpre emitir parecer.
5- Como decorre do relatório, o Senhor Conservador fundamentou a recusa do pedido de rectificação da área na falta de legitimidade dos requerentes. Mas no despacho de sustentação alterou a fundamentação, para dizer que a área da descrição só pode ser rectificada em processo próprio (de rectificação), além de que existe contradição entre a área do prédio e a área das parcelas.
A nosso ver, não se pode questionar a legitimidade dos requerentes. Pela singela razão de que todos os proprietários inscritos intervieram no termo de transacção e aí manifestaram inequivocamente a vontade de que a descrição predial fosse alterada quanto à área. Houve, portanto, intervenção dos proprietários definitivamente inscritos (cfr. art. 38, nº 1, a), e nº 2, C.R.P.). E daí que o pedido - com que se pretende executar a vontade expressa e unanimemente manifestada - possa ser formulado por qualquer deles, directamente (art. 36º, C.R.P.) ou por mandatário expresso ou tácito (art. 39º, C.R.P.).
Também se nos afigura inexistir qualquer contradição entre a área do prédio e a área das parcelas de que se alega a autonomização.
Da descrição consta a área de 9440m2. Na petição a autora alegou que o prédio media 11052m2 e foi dividido por usucapião em dois prédios com as áreas, respectivamente, de 8556m2 e 2496m2. No termo de transacção as partes fixaram ao prédio a área de 13548m2 e aos prédios autonomizados as áreas, respectivamente, de 11052m2 e de 2496m2.
Não descortinamos, pois, qualquer contradição. O que apenas se verificou foi uma correcção da posição da autora, que inicialmente sustentou que o prédio dos réus media 8556m2, e depois acabou por conceder que o mesmo media 11052m2.
Portanto, o que se pede é que seja rectificada a área do prédio na descrição, de 9440m2 para 13548m2. E, nesta

sede, é que parece evidente a razão do recorrido. Não basta que os proprietários inscritos acordem na rectificação da área do prédio. É antes fundamental que concretizem a natureza do erro - se se trata de simples erro de medição ou antes de qualquer outra espécie de erro - e documentem a rectificação pelos meios legalmente previstos. Designadamente, com a rectificação dos títulos que serviram de base à abertura ou actualização da descrição.

6- O segundo pedido de registo causa-nos perplexidade. Pede-se a "desanexação do prédio rústico". Pretenderão os peticionantes referir-se ao prédio, com a área de 2496m2, que na transacção os réus reconheceram pertencer à autora. Mas, apenas a desanexação ? É que, se assim for, o deferimento do pedido traduzir-se-ia na abertura da descrição deste prédio e na reprodução das inscrições de aquisição em vigor (G-2, 1/5 a favor da autora, e G-3, 4/5 a favor dos réus). Ora tal registo, além de manifestamente inviável, não lograria sequer a satisfação dos interesses das partes.

Ou ter-se-á pretendido o registo (de aquisição ou de decisão ?) sobre aquele prédio a favor da requerente-autora na acção (que demandaria a sua desanexação do prédio-mãe). Se era essa a intenção, forçoso será concluir que a mesma não tem na formulação do pedido um mínimo de correspondência.

Donde não nos restar outra alternativa que não seja a de interpretar o pedido no seu sentido literal, de desanexação pura e simples.

E, assim sendo, tal pedido terá que ser recusado, pelos motivos apontados. Parece-nos evidente que a desanexação "tout court" não está titulada nos documentos apresentados. (art. 69º, nº 1, b), C.R.P.).

7- Finalmente, haverá que apreciar o pedido do registo de aquisição a favor dos réus na acção do prédio que a autora reconheceu pertencer-lhes.

7.1- Começaremos por sublinhar que existe, a nosso ver, contradição entre o alegado na petição inicial (art.s 37º a 40º) e o extracto da inscrição G-3. Alí se refere que os réus relacionaram na escritura de partilha (por óbito de Joaquina F) o prédio na totalidade. Aqui se inscreveu a favor dos RR. a aquisição de 4/5.

7.2- Curiosamente, recorrentes e recorrido invocaram em abono das suas posições o parecer deste Conselho emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT.

Impõe-se, portanto, ainda que de forma sucinta, relembrar as posições assumidas neste parecer.

Primeiro ponto: a transacção judicial, desde que homologada por sentença transitada em julgado (nº 3 do art. 300º do C.P.C.) e, quando tenha sido efectuada por documento autêntico ou particular, desde que satisfeitas as exigências de forma da lei substantiva (nº 1 do mesmo art. 300º), pode operar a constituição, a transmissão, a modificação ou a extinção de direitos reais. E a validade da transacção, quanto ao seu objecto e à qualidade das pessoas que nela intervieram (art. 300º, nº 3, C.P.C.), «examinada e declarada» por sentença transitada em julgado, foge ao poder de qualificação do conservador. Só «razões tabulares» poderão ser invocadas pelo conservador na qualificação do pedido de registo.

Segundo ponto: a transacção, enquanto negócio jurídico, não pode legalmente comprovar a aquisição de um direito real por usucapião [1][1].

Terceiro ponto: não é pertinente qualquer analogia entre o processo, judicial ou notarial, de justificação de direitos - que está orientado exclusivamente para o apuramento da verdade material e admite em princípio a intervenção de qualquer interessado - e a transacção judicial - que é um negócio jurídico cujo efeito (jurídico) pretendido resulta directamente da vontade das partes - para daí se retirar o argumento de que a transacção judicial é título bastante para o registo de aquisição causada por usucapião.

Quarto ponto: A sentença, transitada em julgado, de procedência de acção declarativa comum de reconhecimento de direito de propriedade constitui título para o registo da sua parte dispositiva, mas já não dos factos que integram os fundamentos da decisão;- os efeitos do registo do reconhecimento de propriedade são equivalentes aos da inscrição de aquisição, ambos condicionando (para o futuro) o funcionamento da regra da continuidade das inscrições;- esta equivalência de efeitos demanda a convolação do pedido de registo de aquisição com base na sentença de procedência no pedido de registo da própria decisão, a não ser que o registante tenha manifestado por forma inequívoca a vontade em registar apenas a aquisição (caso em que, então, o registo terá que ser recusado, nos termos do art.69º, nº 1, b), C.R.P.) [2][2].

Quinto ponto: Sendo a transacção judicial um negócio jurídico, poderá a sentença que a homologou considerar-se uma decisão, nos termos e para os efeitos do art. 3º, nº 1, c), do C.R.P. ?

Propendeu-se para a resposta afirmativa, no caso de «transacção nos termos da qual os autores reconhecem ao chamado-reconvinte o direito de propriedade sobre determinado prédio, por o haver adquirido por usucapião, desde que na reconvenção tenha sido precisamente esse o pedido formulado pelo chamado». Aí se sustentando que se a transacção não se contiver no âmbito do pedido - se não se limitar ao pedido sem o alterar na sua substância, como se acentuou no citado parecer nos Pºs R.P. 109/97 e 110/97 DSJ-CT [3][3] - então a sentença que a homologue não poderá assumir a natureza de «decisão final» numa acção que visa o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no art. 2º (cfr. art. 3º, nº 1, a), C.R.P.) [4][4].

7.3- Em face das posições assumidas no citado parecer emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT, não nos parece, salvo o devido respeito, que tenham razão os recorrentes quando nele se baseiam para sustentar a tese de que a

transacção é título suficiente para o registo de aquisição do prédio a favor dos réus na acção.
O parecer é, a nosso ver, suficientemente explícito, quer a nível argumentativo, quer a nível conclusivo (cfr. conclusão II), da posição contrária.
O que se poderá questionar é a bondade do entendimento aí perfilhado. E a este propósito importa referir que por Acórdão de 9.3.2000 o Tribunal da Relação do Porto [5][5] propendeu para a admissibilidade do registo de aquisição com base em sentença homologatória de transacção em que os réus reconheceram que os autores são proprietários dos prédios por os haverem adquirido por usucapião. Reconhecendo embora que a sentença judicial não é, no caso de aquisição de um direito real por usucapião, um título aquisitivo, mas um documento que se destina a comprovar o facto aquisitivo, e que na sentença homologatória não há conhecimento do mérito da causa, defende que esta sentença acaba por se "apropriar das cláusulas do contrato de transacção e, em conformidade com o aí concertado pelas partes e tendo ainda por referente ineliminável a própria controvérsia litigiosa, condená-las ou absolvê-las, correspondentemente", e "chama necessariamente a si a solução de mérito para que aponta o contrato de transacção, acabando por dar ela própria, mas sempre em concordância com a vontade das partes, a solução do litígio. E uma vez transitada em julgado, como que corta, e definitivamente, o cordão umbilical que a ligava à transacção de que nascera". Salientando que no caso dos autos "a sentença, ao homologar a transacção (que, em bom rigor, afinal não passa de uma confissão do pedido e de certo modo dos factos integradores da usucapião alegados na petição inicial) e ao condenar as partes a cumpri-la nos seus precisos termos, não tem outro significado que não seja o do reconhecimento do direito de propriedade dos autores-recorrentes (...) sobre os questionados prédios com base no facto jurídico invocado e que funciona como causa de pedir: a usucapião". E que "por isso, não faz sentido a exigência de que, para obtenção do registo, seja necessária uma sentença a julgar a acção procedente e provada, nomeadamente no respeitante aos factos conducentes à usucapião. É que, mediante a confissão do pedido e dos factos essenciais que lhe serviram de suporte, os autores obtiveram o mesmo ganho que obteriam se a acção, a final, lhes fosse totalmente favorável: o reconhecimento do direito de propriedade com fundamento na usucapião".

Salvo o devido respeito, não sufragamos o entendimento acolhido no supra citado Acórdão [6][6]. Porque nos parece dever distinguir-se entre reconhecimento do direito e factos aquisitivos do direito (quer se trate de aquisição derivada, quer de aquisição originária), distinção que se impõe particularmente fazer nas acções que visam o reconhecimento do direito de propriedade.

A este propósito, escreveu-se no parecer emitido no Pº R.P. 68/97 DSJ-CT [7][7]:
«Com efeito, o reconhecimento desse direito é o efeito jurídico que com a acção se pretende obter (o pedido) e, como tal, constitui o objecto da parte dispositiva da decisão - artigos 467º, nº 1, alínea d), 498º, nº 3, e 659º, nº 2, todos do CPC.
Os factos aquisitivos donde emerge o direito - que podem integrar a usucapião ou uma qualquer outra fonte de aquisição, como se disse -, esses são invocados enquanto causa de pedir e constituem por isso fundamento dessa mesma decisão (citados artigos 467º, nº 1, alínea c), 498º, nº 4, e 659º, nº 2).
Ora, só aqueles (o pedido formulado na acção e a parte dispositiva da decisão, isto é, a resposta positiva do tribunal à pretensão do autor) - e não também estes (a causa de pedir e os fundamentos da decisão) - são objecto dos respectivos registos (de acção ou de decisão final), tal como decorre do artigo 95º, nº 1, alínea g), do CRP. Por isso que só aqueles, que não também estes, são oponíveis a terceiros a partir da data do registo.
Os fundamentos - pode sem receio afirmar-se - são, pois, alheios ao registo».
Como foi salientado no parecer que temos vindo a citar, o registo da decisão não é mais do que a tradução tabular da eficácia relativa do caso julgado, tornando-a oponível a terceiros (art.s 498º do CPC e 3º, nº 1, c), parte final, e 5º, nº 1, C.R.P.). E o caso julgado forma-se directamente sobre o pedido (a pretensão do autor ou do reconvinte), à luz do facto invocado como seu fundamento. Do que se extrai que os fundamentos da sentença podem e devem ser tomados em consideração para fixar o sentido e o alcance da resposta do tribunal à pretensão do autor, contida na parte dispositiva da sentença, mas a eles não se estende a força do caso julgado.
Decorrentemente, aí se escreveu:
«Pois bem. O registo de aquisição a que se procedesse com base em usucapião ou noutra qualquer causa de adquirir dada como assente no processo cominatório em causa para fundamentar a decisão final não mais faria do que conferir eficácia relativamente a terceiros a factos que, estando subjacentes à decisão, só são relevantes mesmo *inter partes* na medida em que podem servir para fixar o sentido e o alcance dessa mesma decisão, preterindo assim as regras do caso julgado».
Tendo ainda aí sido afirmado:
«O que acabámos de dizer é válido - como facilmente, se não mesmo necessariamente, se alcança do anteriormente exposto - quer tenha havido ou não contestação do réu, quer os factos que integram a causa de pedir tenham sido objecto de prova ou, antes, admitidos por acordo das partes (cfr. artigos 484º, nº 1, 490º, 784º, 463º, nº 1, e 464º, todos do CPC). Em qualquer caso, a sentença proferida em processo comum declarativo não constitui pelas razões apontadas título bastante para o registo de aquisição de imóveis» [8][8].
Continuamos, portanto, a entender que a transacção judicial, homologada por sentença transitada em julgado, não

é título bastante para o registo de aquisição do direito de propriedade causada por usucapião.
7.4- Os recorrentes - que haviam pedido o registo de aquisição do prédio a favor dos réus na acção - concluiram na petição de recurso - depois de invocar o citado parecer emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT - que a sentença homologatória da transacção é título constitutivo do direito de propriedade e é título suficiente para o registo de aquisição.
Seria, pois, legítimo concluir que os recorrentes não pretendem a convolação do pedido de registo de aquisição no pedido de registo da decisão homologatória. Decorrentemente, impor-se-ia a conclusão de que adequada se mostra a decisão de recusa do registo de aquisição, por o facto não estar titulado (cfr. art. 69º, nº 1, b), C.R.P.).
Não obstante, entendemos que não deverá deixar de ser abordada a questão: a decisão homologatória da transacção, na parte que tem por objecto o prédio dos réus, está sujeita a registo, nos termos do disposto no art. 3º, nº 1, c), do C.R.P. ?
Propendemos para a resposta negativa. Está sujeita a registo a «decisão final» proferida em acção que tenha por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no art. 2º (cfr. art. 3º, nº 1, a) e c), do C.R.P.). Ora os réus não formularam qualquer pedido na acção. Não deduziram reconvenção, nem, naturalmente, enunciaram os fundamentos de qualquer pretensão. Pelo que não pode falar-se de «decisão final» sobre um pedido que nem sequer chegou a ser formulado.
Ainda que se sustente que a autora na acção alegou factos que integrariam a causa de pedir num (eventual) pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos réus, e que aquela tinha legitimidade para invocar a usucapião a favor destes, o certo é que nem ela (autora) formulou o pedido - que sempre seria algo estranho - de condenação dos réus a reconhecerem-se titulares de um direito próprio. O que, nesta parte, apenas se pediu é que os RR. fossem condenados a reconhecerem que "os dois identificados prédios são autónomos e distintos, tendo-se autonomizado por usucapião».
Não havendo pedido, não estaremos perante uma «decisão final» que possa, enquanto tal, ingressar nas tábuas.
8- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso não merece provimento [9][9].
De harmonia com as seguintes

Conclusões

I - O termo de transacção em que autora e réus - únicos comproprietários inscritos - acordam na rectificação da área do prédio não é documento bastante para titular o respectivo averbamento à descrição predial, antes se revelando necessário concretizar a natureza do erro e documentar a rectificação pelos meios legalmente previstos, designadamente a rectificação dos títulos que serviram de base à abertura ou actualização da descrição.
II - Deverá ser recusado, nos termos do art. 69º, nº 1, b), do C.R.P., o pedido de desanexação de um prédio de descrição predial que tem como comproprietários inscritos autora e réus numa acção, os quais transigiram no sentido de que esse prédio pertencia à autora. A desanexação "tout court" do prédio importaria a reprodução das inscrições de aquisição em vigor sobre a descrição desanexanda, dado que não foi pedido qualquer registo a favor da autora, nem tal pedido se pode deduzir com um mínimo de segurança da pretensão formulada.
III - A transacção é um negócio jurídico, pelo que não poderá titular a aquisição de um direito real produzida por usucapião.
IV - Não tendo sido formulado na acção o pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos réus sobre determinado prédio, a sentença homologatória da transacção em que a autora lhes reconhece esse direito também não poderá ingressar nas tábuas enquanto decisão final proferida em acção que tenha por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no art. 2º (cfr. art. 3º, nº 1, a) e c), C.R.P.).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. nº RP 21/2000 DSJ-CT - Transacção judicial homologada por sentença transitada em julgado. - Insuficiência do título para os averbamentos à descrição de rectificação da área do prédio e de desanexação de prédio, bem como para os registos de aquisição causada por usucapião e de decisão final de reconhecimento do direito de propriedade dos réus não reconvintes.

Deliberação

I - Apesar de na requisição de registo terem sido formulados outros pedidos - a que couberam as apresentações nºs 26 a 29/990924, inclusivé -, o recurso hierárquico foi interposto apenas da decisão que recusou o registo de aquisição a favor dos 1ºs e 2ºs réus na acção do prédio rústico inscrito na respectiva matriz da freguesia de ... sob o artigo 2165 - que para efeitos de anotação da recusa foi descrito na ficha nº 04533/990924-... -, pelo que é tão somente sobre a qualificação deste registo que compete a este Conselho pronunciar-se.
II - A questão controvertida nos autos - saber se a transacção judicial, homologada por sentença transitada em julgado, é título bastante para o registo de aquisição causada por usucapião, ou, então, se será título suficiente para o registo de decisão final de reconhecimento do direito de propriedade dos réus não reconvintes - já foi apreciada no Pº R.P. 22/2000 DSJ-CT, em que é também recorrido o Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial de ... e em que os recorrentes são representados pela mesma mandatária forense.
III - No parecer emitido naquele processo foram tiradas, com a devida fundamentação e com pertinência para o caso dos autos, as seguintes conclusões:- conclusão 3ª: A transacção é um negócio jurídico, pelo que não poderá titular a aquisição de um direito real produzida por usucapião;- conclusão 4ª: Não tendo sido formulado na acção o pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos réus sobre determinado prédio, a sentença homologatória da transacção em que a autora lhes reconhece esse direito também não poderá ingressar nas tábuas enquanto decisão final proferida em acção que tenha por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no art. 2º (cfr. art. 3º, nº 1, a) e c), C.R.P.).
IV - Acresce que no caso dos autos também não está comprovado o trânsito em julgado da sentença homologatória da transacção.
V - Sendo ainda de salientar - mas sem prescindir do que anteriormente se expôs - que, enquanto permanecer na descrição do prédio da ficha nº 00085/061185-... o artigo rústico 2165, desta freguesia, o facto - aquisição do direito ou decisão final de reconhecimento do direito - não poderá ingressar definitivamente nas tábuas, porquanto a dois prédios não poderá corresponder (integralmente) o mesmo artigo matricial (cfr. art.s 28º e segs., 79º, 68º e 70º, C.R.P.).

Nos termos expostos, este Conselho é de parecer que o recurso não merece provimento.

Esta deliberação foi aprovada, por unanimidade, em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.
Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. R.P. 38/2000-DSJ - CT - Acção de execução específica de contratos-promessa de compra e venda de fracções registada antes da constituição do regime da propriedade horizontal sobre o edifício em construção. - Posterior constituição e registo da propriedade horizontal, com fracções autónomas não coincidentes com as de que se pediu a execução específica. - Averbamento da decisão. Impossibilidade de cancelamento dos registos constantes das fracções autónomas que se presume serem objecto da execução específica.
1 - Vem o presente recurso hierárquico interposto do despacho de sustentação da recusa de conversão de um registo de acção pedido pela Ap. 01/991209, na Conservatória do Registo Predial de ..., relativamente ao prédio nº 01147/931119 - ... .
1.1 - O despacho de recusa, que se louvou nos artºs 68º e 69º, nº 2 do CRP, justifica a mesma "porquanto consta da decisão judicial que o objecto do registo são dois apartamentos sitos no primeiro e segundo andares direito com duas garagens, não havendo na propriedade horizontal registada entretanto no prédio nenhuma fracção autónoma com aquela situação e composição".

1.2 - Os interessados não se conformaram com esta decisão tendo interposto tempestiva reclamação, argumentando que o registo provisório de acção foi inscrito, em 04/01/94, provisoriamente por natureza, no prédio descrito sob o nº 01147 da freguesia de ..., e que nessa data o prédio estava descrito apenas como terreno para construção com 854 m2, e estava inscrito a favor dos R.R. da referida acção, não constando das tábuas qualquer inscrição de propriedade horizontal.
Só posteriormente, em 17/02/94, é que foi inscrita a constituição da propriedade horizontal sobre o referido prédio.
Ora os A.A. pretendiam que, através da acção em causa, o Tribunal ordenasse a execução específica de um contrato promessa sobre fracções de um prédio em construção, no lote acima referido, que estava descrito na Conservatória e inscrito, como se disse, a favor dos R.R..
Assim, entendem os interessados que "acautelaram por forma suficiente o seu direito, discriminando no pedido os actos substantivos e adjectivos necessários à sua efectivação".
Vem o despacho reclamado dizer-lhes agora que a constituição da propriedade horizontal registada *após* a sua acção não tem nenhuma fracção como as que são descritas na acção.
No entender dos reclamantes os fundamentos da recusa contrariam os princípios fundamentais de registo.
Desde logo o princípio da prioridade, dado o disposto no artº 6º, nº 1 do CRP: "o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens (...) e no nº 3 do mesmo preceito, que determina que o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório. Cita a este propósito Seabra de Magalhães[1], que invoca o seguinte entendimento de Catarino Nunes: "sem a intervenção do respectivo titular, não será admissível o registo definitivo de qualquer acto, seja ele qual for".
Assim, entendem que a propriedade horizontal em causa não poderia ter sido registada, ou então devia tê-lo sido como provisória por natureza, "por colidir frontalmente com o direito dos autores". Isto porque a inscrição da propriedade horizontal dependia do desfecho da acção, e seria "recusado" ou tornar-se-ia definitivo conforme a acção fosse procedente ou improcedente, por força do disposto no artº 92º, nº 2, b) do CRP.
O despacho contraria também o princípio da legalidade - artº 68º do CRP - pois que este impõe que o conservador aprecie os registos anteriores, para poder efectuar um registo. E no caso dos autos foi invocado um registo posterior para recusar um registo anterior. A dependência dos registos só pode ser para a frente, relativamente à respectiva data, e nunca para trás. Invocar que a conversão de um registo não pode ser feita porque não se ajusta com um registo posterior é inverter a situação da qualificação.
Argumentam que no pedido constante da inscrição da acção se refere que os apartamentos serão fracções autónomas a identificar quando constituída a propriedade horizontal. Também no registo se indica ter sido pedido que os R.R. sejam condenados a exercer as diligências necessárias para que os A.A. adquiram os bens vendidos, como consta do contrato, designadamente no que respeita à constituição da propriedade horizontal (...) e que sejam declarados inválidos, nulos ou inexistentes quaisquer registos de transmissão ou oneração feitos em prejuízo do domínio e posse dos A.A. sobre as respectivas fracções ou partes integrantes do edifício.
Ora não obstante estes pedidos foi inscrita a constituição da propriedade horizontal e em cada fracção autónoma a respectiva aquisição, a favor de outros que não os A.A., sem ter sido tido em conta a sua inscrição de acção e os pedidos que dela constavam.
E os A.A. cuidaram de registar a sua acção precisamente para firmarem o seu direito, e "respiraram de alívio quando se viram nas mãos seguras do regime do registo predial". Daí que entendam que o argumento de que a propriedade horizontal não está constituída de acordo com o que foi decidido na sentença não pode valer. Um dos pedidos era precisamente esse: "constituir-se a propriedade horizontal de forma que existissem fracções com a composição daquelas de que se pretendia a transferência de propriedade por execução específica".
Por isso, em cumprimento da decisão judicial que ordenou deverem "os registos prediais eventualmente feitos sobre qualquer outra transacção das fracções descritas ser cancelados" deve ser efectuado o cancelamento "das fracções descritas. Essas fracções são as que constam da acção judicial que prevalece sobre posteriores descrições que com ele colidem".
Assim, qualquer que seja a qualificação dos registos posteriores ao registo da acção de execução específica, não podem eles produzir qualquer efeito contra o decidido na sentença. Antes pelo contrário: a sentença é que irá inutilizar, prejudicar ou restringir os efeitos dos registos posteriores.
Com efeito, convertido o registo de acção com a sentença, os seus efeitos "produzem eficácia contra terceiros, o que implicará (pois quem registou posteriormente tem obrigação de saber que proferida sentença poderá ver os seus direitos precludidos) a inutilização dos registos posteriores em contradição com a sentença transitada em julgado, sendo eles propriedade horizontal ou outros, designadamente de carácter aquisitivo".
1.3 - A Senhora Conservadora, depois de sinteticamente referir a situação jurídica do prédio e as inscrições em vigor sobre o mesmo que entende terem interesse para o caso (as que foram lavradas na descrição genérica), esclarece que o pedido da acção em causa visa a execução específica de dois apartamentos: um T3 no 2º andar direito e duas garagens, a 1ª e a 3ª do lado nascente e um T3 no 1º andar direito e duas garagens, a 4ª e a 6ª do lado nascente e poente, apartamentos estes que serão fracções autónomas a identificar quando constituída a propriedade horizontal.
Ora na propriedade horizontal registada nenhuma fracção autónoma tem a composição e localização coincidentes

com as do pedido de acção.
Refere que a acção apenas foi registada como provisória por natureza nos termos da al. c) [2] do nº 1 do artº 92º do CRP e, apesar disso, a propriedade horizontal foi inscrita definitivamente.
Diz que, em sua opinião, o registo da propriedade horizontal deveria ter sido lavrado provisoriamente por natureza nos termos da al. b) do nº 2 do mesmo artº 92º, uma vez que estava dependente do registo de acção, sendo o respectivo registo nulo nos termos da al. c) do artº 16º do citado Código, pelo que não pode ser rectificado oficiosamente - artº 120º e seguintes do CRP.
Como não foi pedida nem declarada judicialmente a invalidade do referido registo, ele mantem-se plenamente em vigor, pelo que a conversão do registo de acção não pode ser feita por colidir com outra inscrição em vigor e consequentemente por inexistência no prédio submetido ao regime de propriedade horizontal de fracções com a localização e a composição iguais às do pedido de acção. Tal conversão estaria ferida de nulidade, por violação do artº 16º, al. c) do CRP, "por enfermar de inexatidões de que resulta incerteza quanto ao objecto da relação jurídica a que o facto se refere".
1.4 - Os interessados não se conformaram com este entendimento, tendo interposto tempestivo recurso hierárquico, em que reproduzem toda a argumentação utilizada na reclamação, concluindo que a sentença em apreço é clara e contem uma ordem de "cancelar", e que o tribunal diz claramente o que deve ser cancelado.
2 - Cumpre emitir parecer sobre o mérito do recurso, dado que o processo é o próprio, é tempestivo e foi interposto por quem tem legitimidade, estando os recorrentes devidamente representados, pelo que inexistem questões prévias ou prejudiciais que seja necessário apreciar.
3 - Vamos começar por referir a evolução da situação jurídica do prédio objecto do presente recurso, para se compreenderem as dificuldades encontradas pela Conservatória na feitura do averbamento da decisão à inscrição de acção, que está em tabela nos autos, não obstante o título apresentado ser uma sentença judicial transitada em julgado.
O prédio nº 01147/931119 - ... começou por ser um terreno para construção com a área de 854 m2, que foi desanexado do prédio nº 00738/910318, tendo nele sido extractada a inscrição de aquisição vigente no prédio-mãe, a favor de Diamantino LA, c.c. Clementina AF, na comunhão geral - Ap. 01/910318 (G-1).
Nele foi registada a emissão de alvará de loteamento pela Ap. 02/931119 (F-1), bem como a aquisição a favor de Fernando TR e mulher Jacinta RS (R.R. na acção cuja conversão é objecto do presente recurso), por permuta - Ap. 08/931206 (G-2).
Ainda estando o prédio como terreno para construção, foi inscrita - apenas como provisória por natureza nos termos da al. a) do nº 1 - a acção cuja conversão está em tabela nos autos - Ap.01/940104 (F-2) - em que são A. A. os recorrentes Belmiro BS e mulher Jacinta MOV e David SB e mulher Ilda TVCB, sendo o seguinte o pedido levado à inscrição: "a) ser proferida sentença que produza os efeitos da declaração negocial dos R.R. declarando a venda dos seguintes apartamentos, no edifício em construção neste prédio, 1) T3 com 119 m2 no 2º andar direito e duas garagens, a 1ª e a 3ª do lado nascente, respectivamente, com as áreas de 16 m2 e 18 m2, relativamente aos 1ºs A.A. e 2) T3 com 119 m2 no 1º andar direito e duas garagens, a 4ª do lado nascente e a 6ª do lado poente, com a área total de 47,5 m2, relativamente aos 2ºs A.A., apartamentos estes que serão fracções autónomas a identificar quando constituída a propriedade horizontal; b) serem os R.R. condenados a exercer as diligências necessárias para que os A.A. adquiram os bens vendidos, como consta do contrato, designadamente no que respeita à constituição da propriedade horizontal, inscrição matricial e registo, assim como a defesa das fracções perante terceiros; c) ser reconhecido e declarado o direito de retenção dos A.A. sobre os bens (apartamentos) que respectivamente lhes cabem; d) serem os R.R. condenados a absterem-se de vender ou por qualquer outra forma alienar ou onerar as fracções constantes dos contratos de promessa ajuizados, em relação a cada um dos respectivos promitentes compradores; e) serem os R.R. condenados a efectuar a entrega, a cada um dos A.A. da fracção que respectivamente lhes cabe; f) serem declarados inválidos, nulos ou inexistentes quaisquer registos de transmissão ou oneração feitos em prejuízo do domínio e posse dos A.A. sobre as respectivas fracções ou partes integrantes do edifício ajuizado".
Logo a seguir foi inscrita, com carácter definitivo, a constituição da propriedade horizontal - Ap.07/940217 (F-3) -, constando da descrição que é um edifício de cave, rés do chão, 3 andares e sótão, com a área coberta de 352,5 m2 e descoberta de 501,5 m2, ficando o prédio dividido em 8 fracções autónomas, a saber:
Fracção A - Rés do chão, para comércio, com 299,70 m2 e um lugar de garagem na cave com 40 m2.
Fracção B - 1º andar nascente, para habitação, com 204,30 m2 e duas garagens na cave com 25,80 m2 e 23,90 m2, respectivamente.
Fracção C - 1º andar poente, para habitação, com 135,20 m2 e garagem na cave com 21,90 m2.
Fracção D - 2º andar nascente, para habitação, com 135,20 m2 e garagem na cave com 24,50 m2.
Fracção E - 2º andar norte, para habitação, com 70 m2 e garagem na cave com 21,90 m2.
Fracção F - 2º andar poente, para habitação, com 135,20 m2 e garagem na cave com 21,90 m2.
Fracção G - 3º andar nascente, para habitação com 138 m2, um compartimento para arrumos no sótão com 52,50 m2 e uma garagem na cave com 23,90 m2.

Fracção H - 3º andar poente, para habitação com 138 m2, um compartimento de arrumos no sótão com 52,50 m2 e uma garagem na cave com 25,80 m2.
A todas as descrições subordinadas foram levadas as cotas das inscrições F-1 P (autorização de loteamento), G-1 P, e F-3 P (propriedade horizontal), sendo certo que às fracções **C** - 1º andar poente - e **F** - 2º andar poente - foi também levada a cota F-2 P, respeitante à acção em tabela nos autos, não obstante a falta de coincidência quanto à localização (1º e 2º andares direitos, no pedido da acção e 1º e 2º andares poente na propriedade horizontal), área e número de garagens entre os andares de que se pediu a execução específica e as fracções autónomas em causa.
Todas as fracções autónomas do prédio foram alienadas pelos titulares inscritos, R.R. na acção inscrita na descrição genérica, tendo sido registadas definitivamente a favor de terceiros, mesmo as que tinham a cota da inscrição de acção lavrada na descrição genérica (C e F), que estão inscritas definitivamente a favor de Jorge MSP, c.c. Maria Alzira VMP - Ap.04/940225 (G-1).
As fracções C e F têm ainda dois registos de acção, sendo o primeiro de um pedido reconvencional dos mesmos Belmiro e mulher e David e mulher contra o titular inscrito Jorge P e mulher em que se pede que seja declarada nula a compra e venda celebrada por escritura de 10/12/1993 no Cartório Notarial de ... a fls. 111, vº do Livro 99-B, bem como seja ordenado o cancelamento da inscrição G-1 e de quaisquer registos que venham a ser efectuados - Ap. 04/980806 (F-1) e o segundo de um pedido formulado pelos A.A. Jorge P e mulher de reconhecimento por parte dos R.R. do direito de propriedade dos A.A. - Ap.03/980902 (F-2).
Por sua vez as fracções D e G, que se encontram inscritas a favor de Diamantino LA e mulher Clementina AF, por permuta com os R.R. da acção em tabela nestes autos, Fernando R e Jacinta S - Ap. 02/940222 (G-1), têm também dois registos de acção, sendo o primeiro de um pedido reconvencional dos réus Belmiro e David e respectivas mulheres contra os titulares inscritos em que se pede seja declarada nula a permuta efectuda por escritura de 26/11/1993, lavrada a fls. 83, v. do Livro 99-C do referido Cartório Notarial de ..., na parte respeitante à garagem - Ap.11/951211 (F-1), e o segundo de um pedido formulado pelos A.A. Diamantino e mulher de reconhecimento do direito de propriedade dos A.A. - Ap.01/951213 (F-2).
4 - A decisão cujo registo se pretende e com relevância para os autos é a da 1ª instância, dado que o STJ decidiu "conceder a revista aos A.A., revogar o acórdão recorrido (do TRPorto), julgar subsistente a sentença da 1ª instância e negar a revista dos R.R.".
Nestes termos, no que ao caso importa, diz-se na citada decisão: "1. Em sede de *execução específica* de ambos os contratos-promessa, declaro que os primeiros autores (Belmiro e Jacinta) e os segundos autores (David e Ilda) compraram aos réus Fernando e Jacinta, e estes venderam àqueles, pelo preço de, respectivamente, 8.400.000$00 e 8.250.000$00, as duas fracções autónomas identificadas nas alíneas A), C), e E) da especificação (um apartamento com a área de 119 metros quadrados, *T-3*, no 2º andar, e duas garagens, a primeira e a terceira do lado nascente, com as áreas de 16 e 18 metros quadrados, um apartamento com a área de 119 metros quadrados, *T-3*, no 1º andar, e duas garagens a quarta do lado nascente e a sexta do lado poente, com a área total de 47,5 metros quadrados, ambos situados num prédio urbano em construção, sobre o qual foi já constituída a propriedade horizontal, sito na Rua ..., freguesia de ..., em ...), de que já pagaram as quantias de 3.400.000$00 (os primeiros autores) e de 4.400.000$00 (os segundos autores) e que já ocupam. 2. (...). 3. Devem os registos prediais eventualmente feitos sobre qualquer outra transacção das fracções descritas, ser cancelados. (...)" - sublinhado nosso.

5 – A questão fulcral que, a nosso ver, os autos suscitam é a de saber como dar tradução tabular a uma decisão judicial transitada em julgado que julgou procedente uma acção previamente registada, declarando a compra pelos autores aos réus de duas fracções autónomas de um edifício submetido na pendência da acção ao regime da propriedade horizontal, entretanto também registado, e ordenando o cancelamento dos registos eventualmente feitos "sobre qualquer outra transacção das fracções descritas".
Tendo mormente em conta que **a)** a individualização jurídica das fracções no título constitutivo não foi feita em coincidência com a sua descrição nos contratos-promessa objecto de execução específica e que a parte dispositiva da sentença, não tomando em linha de conta essa desconformidade, repetiu a descrição dos objectos que havia sido feita nos contratos-promessa, e **b)** na pendência da acção foi registada definitivamente a aquisição a favor de terceiro das duas fracções autónomas que poderão eventualmente corresponder ao objecto das transmissões judicialmente declaradas, estando porém a validade do negócio jurídico causal a ser judicialmente questionada em acção, também ela entretanto registada (quanto ao pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos titulares inscritos e quanto ao pedido reconvencional de declaração de nulidade do negócio jurídico produtor do efeito real).
É sobre esta questão - sem dúvida delicada - que nos devemos pronunciar.
5.1 - Parece-nos evidente que a decisão que declarou a transmissão das fracções autónomas assentou em dois pressupostos fundamentais: 1º.- a acção estava registada aquando do registo de aquisição das fracções autónomas a favor do terceiro; 2º.- a transmissão peticionada dos bens (enquanto bens presentes) foi viabilizada pelos próprios réus ao submeterem o edifício ao regime da propriedade horizontal.

Afigura-se-nos, assim, que outra teria sido a decisão se aqueles pressupostos não se tivessem cumulativamente verificado.
Aliás, quanto ao 1º pressuposto será conveniente observar que a decisão foi proferida em consonância com o entendimento então maioritário do S.T.J., que dava prevalência ao registo da acção sobre a alienação a terceiro não registada ou registada só ulteriormente (cfr. o Acórdão da Relação proferido na apelação, que expressamente atribui à promessa eficácia real, por força do registo da acção). E que o Acórdão do Supremo (proferido na revista), muito embora tenha data ulterior à publicação no D.R. (I Série-A nº 291/98, de 18 de Dezembro) do Acórdão nº 4/98, de uniformização de jurisprudência [3], não modificou - certamente por razões de natureza processual (falta de conclusões) - tal decisão.
E, quanto ao 2º pressuposto, também se poderá dizer que ele foi expressamente assumido no Acórdão da Relação, ao invocar o Acórdão do Supremo de 18.2.97, *in* CJ V-I, pág. 111 - que concluíu que «não é viável a execução específica de contrato-promessa de compra e venda de uma fracção de um prédio, enquanto não for constituída a propriedade horizontal» -, aí se afirmando que «não pode ser vendida - logo, não pode o tribunal declarar vendida - uma fracção que ainda não tem existência legal».
Do exposto resulta, a nosso ver, uma consequência muito importante: não podemos agora questionar os registos da acção e da constituição da propriedade horizontal. Não tem qualquer interesse averiguar *a posteriori* se tais registos foram ou não correctamente qualificados [4]. O que releva é que os factos neles inscritos foram pressupostos positivamente na decisão, pelo que está por essa via legitimado o *modus operandi* adoptado pela Conservatória.
Assim sendo - como julgamos dever ser -, causa-nos alguma perplexidade a posição assumida pelos recorrentes que, tendo sido beneficiados - aliás decisivamente, como se alcança da sentença da 1ª instância - com a actuação dos RR. (que, ao constituirem de *motu proprium* a propriedade horizontal, viabilizaram a execução específica das promessas), vêm agora clamar pelo cancelamento do registo da propriedade horizontal.
Causa-nos perplexidade, mas compreen-demos a sua posição. Porque, de facto, a individualização jurídica das fracções autónomas no título constitutivo não respeitou a identificação do objecto mediato dos contratos-promessa firmados e especificamente executados.
O Registo não pode, porém, responder por tal desconformidade. *Maxime*, não tem culpa de a desconformidade não ter sido alegada e/ou detectada e apreciada no processo judicial.
5.2 - O mesmo não se poderá dizer, no entanto, do registo de aquisição das fracções autónomas designadas pelas letras C e F - que não só a Conservatória mas também, a avaliar pelas acções pendentes, os interessados consideram corresponder basicamente às fracções objecto dos contratos-promessa - a favor de Jorge MSP, que mereceu a qualificação de defintivo, quando, atento o registo da acção, deveria ter merecido a qualificação de provisório por natureza, por dependência indirecta ou de sinal contrário do registo da acção (cfr. art. 92º, nº 2, b), do C.R.P.).
Este registo, se bem ajuizamos, está claramente abrangido na ordem de cancelamento ínsita na decisão (devem ser cancelados os registos eventualmente feitos sobre qualquer outra transacção das fracções descritas).
Pelo que o cumprimento da decisão poderia eventualmente debater-se com o problema de nos defrontarmos com um registo (cancelando) definitivo e os seus titulares não terem sido demandados (eficácia subjectiva do caso julgado).
Mas, salvo o devido respeito por opinião divergente, este problema está ultrapassado com o registo da acção em que os AA. (titulares inscritos) formularam o pedido de reconhecimento do seu direito de propriedade, e os RR. reconvencionaram com o pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico causal.
Como é bom de ver, o cancelamento «prematuro» do registo de aquisição a favor dos AA. naquela acção - com base na decisão *sub judicio* - poderia colidir com a decisão final na acção pendente. Basta equacionar a hipótese - meramente teórica, pois não está no nosso horizonte a decisão de mérito - de ser julgado procedente o pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos AA. [5].
Aliás, mesmo no caso de procedência do pedido reconvencional, fundamentando o cancelamento da inscrição de aquisição a favor do autor, nem por isso estariam preenchidas as condições para reproduzir o registo da decisão ora em tabela nas fichas das referidas fracções.

De qualquer modo, haverá sempre que aguardar o desfecho da acção pendente [6]. Com a esperança de que o resultado a que então se chegar permita a clarificação da situação jurídica do imóvel. Situação que - teremos que convir - se revela neste momento confusa. Mas - é nossa convicção - a confusão não resulta do registo. A confusão ocorre no plano dos efeitos substantivos, limitando-se o registo a publicitar essa "confusão". Mas preparado, como aliás lhe compete, para acolher os resultados clarificadores.
6 - Precisamente porque o registo deve estar apto a acolher as respostas - quaisquer que elas sejam - às pretensões dos interessados é que não se concebe, na nossa opinião, a recusa do averbamento da decisão final ao registo da acção.

Não será - melhor dizendo, não deverá ser - por falta de protecção registral que a posição dos ora recorrentes

ficará enfraquecida. A decisão final deverá, assim, ingressar nas tábuas, nos precisos termos em que foi proferida. Só que a sua imediata exequibilidade, pelas razões expostas, está necessariamente prejudicada na parte em que se refere o cancelamento de registos de «transacção» (onde naturalmente não se inclui o registo de constituição da propriedade horizontal).

E, obviamente, não cabe - nem deverá caber - neste parecer equacionar os cenários possíveis de resolução dos conflitos de interesses em presença. Perante a solução concreta, judicial ou extrajudicial, que àqueles for dada, e perante os pedidos que na altura forem formulados, o registo adoptará o procedimento que então se mostre adequado.
Neste momento, e em face da complexidade da realidade subjacente, cremos bem que ao registo nada mais se poderá exigir.
7 - Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso merece provimento parcial, devendo em consequência ser averbada à inscrição da acção F-2, lavrada na descrição genérica nº 1147-..., a decisão referida em B. 1. na parte dispositiva da sentença.
Em consonância firmam-se as seguintes

Conclusões

I - Assentando a decisão final que julgou procedente o pedido de execução específica de contrato-promessa nos pressupostos de que a) a acção já estava registada no momento do registo de aquisição das fracções autónomas a favor de terceiro e b) a transmissão peticionada daquelas fracções foi viabilizada com a ulterior submissão do edifício ao regime da propriedade horizontal, não pode em sede do pedido do averbamento da decisão à inscrição da acção ser questionada a qualificação e a validade quer do registo da acção quer do registo de constituição da propriedade horizontal.
II – Não se subsumindo as partes específicas do edifício objecto da transmissão, tal como as identificam o contrato-promessa e a decisão final (que com aquele se conformou) em qualquer das fracções autónomas definidas no título constitutivo da propriedade horizontal, a inscrição da acção – lavrada na ficha "genérica" do prédio, porque anterior ao registo da propriedade horizontal – a que deverá ser averbada a decisão, não poderá, contudo, ser reproduzida nas fichas das descrições subordinadas, ainda que suposta ou eventualmente correspondentes ao objecto da transmissão, enquanto a divergência não fôr ultrapassada.
III – Tal divergência é do mesmo modo prejudicial da imediata exequibilidade da decisão referida, na parte em que ordenou o cancelamento de ulteriores registos de "transacção" sobre as mesmas parcelas especificadas do edifício.
IV – Cancelamento de registos entretanto efectuados sobre certas fracções autónomas já constituídas ocorrerão, isso sim, na dependência do registo da procedência do pedido reconvencional de declaração de nulidade dos respectivos negócios jurídicos causais deduzido pelos vencedores da acção de execução específica na acção de reconhecimento de propriedade que os titulares inscritos daquelas fracções contra eles intentaram.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, relatora, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, João Guimarães Gomes de Bastos, Jose Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. nº R.P. 43/2000 DSJ-CT - Hipoteca legal. - Bens sujeitos à garantia.

1- Maria Cecília AAF, divorciada, recorre hierarquicamente do despacho do Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial de ... que recusou a conversão do registo (provisório por dúvidas) de hipoteca legal requisitada pela Ap. 11/05012000 sobre o prédio descrito na ficha nº 02715/021087 - ....
Este registo havia sido requisitado pela Ap. 21/060799 "para garantia da prestação (mensal) de alimentos inicialmente de 25.000$00, reduzida a 20.000$00 a partir de 1/5/85 e actualizada em Março, anualmente, com

início em 1989 em função da taxa oficial de inflação relativa ao ano anterior, sendo a primeira actualização com base na soma das taxas de 1987 e 1988, devida à apresentante".
A "apresentante" é a ora recorrente e o devedor da obrigação é seu ex-marido Carlos FC, cujo casamento foi dissolvido por divórcio por mútuo consentimento decretado por sentença de 7.2.86, transitada em julgado, a qual homologou definitivamente o acordo - cujos termos foram anteriormente referidos[1] - quanto a alimentos.
O registo de hipoteca legal foi pedido sobre o referido prédio da ficha nº 2715-..., com registo de aquisição (G-2) a favor do ex-cônjuge devedor, no estado de casado [2] com Maria Manuela BAMC, na comunhão de adquiridos, por compra.
O registo, como se disse, foi lavrado provisoriamente por dúvidas, a favor da ora recorrente, para "garantia da pensão de alimentos devida por Carlos FC. Valor: 4.800.000$00; juro anual: 7%. Montante máximo: 5.808.000 $00".
Na parte que está em tabela, a qualificação desfavorável assentou no facto de o prédio se encontrar registado a favor do "requerido", casado com aquela Maria Manuela.
Em 22.10.99 (Ap. 21) foi requisitada a conversão, declarando-se então complemen-tarmente que a hipoteca legal "incide apenas sobre a parte da inscrição G-2 que é propriedade de Carlos FC".
E o pedido foi recusado porque **a)** o prédio é comum do casal, **b)** não se prova que a dívida é da responsabilidade de ambos os cônjuges (art. 1691º, C.C.), **c)** tratando-se de dívida da responsabilidade exclusiva do marido, respondem os seus bens próprios (art.s 1692º e 1696º, C.C.), e **d)** a hipoteca não pode ser efectuada, pois dela está excluída a meação dos bens comuns do casal (art. 690º, C.C.).
Em 05.01.2000 (Ap. 21) foi novamente requisitada a conversão, com a declaração complementar de que a hipoteca legal incide sobre "a meação do sujeito activo (...) no prédio".
Sobre este pedido recaíu o seguinte despacho: "Recusado. O mesmo acto foi já recusado pela ap. 21/221099 e pelos mesmos motivos. Nos termos do artigo 690º do Código Civil não pode ser hipotecada a meação dos bens comuns do casal. Artigos 69º, nº 2, 71º, 140º e seguintes do Cód. do Registo Predial".
2- É deste último despacho que vem interposto recurso hierárquico, com a seguinte fundamentação:

a)- Citam-se **Pires de Lima** e **Antunes Varela** [3]: «A impossibilidade de hipotecar a meação dos bens comuns (...) não impede a hipoteca de bens certos e determinados, com intervenção de todos os interessados, mesmo para garantia de dívida apenas de um dos cônjuges (...)»;
b)- A hipoteca que se pretende registar é legal, pois que se destina a acautelar crédito por alimentos (art. 705º, d), C.C.), e constitui-se desde que exista a obrigação a que serve de segurança - o que está demonstrado e resulta da lei -, sem dependência da vontade das partes;
c)- Pelo que é possível constituir hipoteca legal sobre bens certos e determinados do casal mesmo para garantia da dívida de apenas um dos cônjuges;
d)- Acresce que na execução contra um só dos cônjuges podem ser penhorados bens comuns do casal, acautelando-se a posição do cônjuge não devedor (art. 825º, nº 1, C.P.C.), pelo que será certamente possível sobre tais bens constituir e registar uma hipoteca legal, dado que "a ser a hipoteca executada sempre ao cônjuge não devedor assistirão os direitos consignados no art. 825º do C.P.C.".
3- O Senhor Conservador recorrido sustentou a recusa.
Alega que a expressão do art. 704º do C.C. "sem dependência da vontade das partes" se refere ao "fundamento da hipoteca, e não ao seu objecto".
Quanto aos bens sujeitos à hipoteca legal, o art. 708º C.C. diz-nos que o registo pode incidir sobre quaisquer bens do devedor. Mas o prédio em causa não pertence ao devedor, antes é bem comum. Como tal, não pode ser hipotecado, aliás "no seguimento da inalienabilidade ou não oneração de bens imóveis sem o consentimento de ambos os cônjuges (art. 1682º-A, C.C.)".
Quanto à aplicabilidade do art. 825º, nº 1, do C.P.C., defende que "não se faz prova" da citação do cônjuge não devedor. Além de que não se lhe afigura aplicável (analogicamente) a citada disposição à hipoteca legal. A penhora é posterior à hipoteca, é o meio executivo de tornar efectivo o direito do credor hipotecário. São momentos diferentes aos quais se aplicam normas diferentes.
4- Nada obstando à apreciação do mérito do recurso, cumpre emitir parecer.
5- É consabido que as hipotecas legais podem constituir-se desde que exista a obrigação (cfr. art. 704º, C.C.). Embora a hipoteca legal seja criada por lei - e não por sentença [4] -, ela carece ulteriormente de ser constituída. E o acto de constituição é o registo. Como salientam **Pires de Lima** e **Antunes Varela** [5] «Antes do registo, elas não podem considerar-se constituídas, não têm existência legal. Há apenas, por parte do credor, o poder legal de as constituir mediante um acto de registo, que será o título de especificação dos bens e determinação do crédito».
A obrigação alimentícia pode ter origem legal ou negocial. Ainda que a resolução da prestação de alimentos ao cônjuge divorciado que deles careça seja obtida por acordo das partes (digamos por negócio jurídico), serão em princípio aplicáveis as disposições gerais (capítulo I) do Título V do Livro IV do Código Civil (cfr. art. 2014º, C.C.) [6].
A obrigação alimentícia é uma obrigação não autónoma, ligada a uma relação jurídica especial onde tem a sua

fonte, e por isso necessita de ser cuidada de modo particular nos pontos em que a sua origem tende a reflectir-se no seu regime [7]. Neste regime avulta o carácter pessoal da obrigação. A obrigação de alimentos não se transmite, nem aos herdeiros do obrigado, nem aos herdeiros do alimentado. E também não se comunica[8].
O credor por alimentos tem hipoteca legal (art. 705º, d), C.C.) em relação a quaisquer bens do devedor (art. 708º, C.C.) [9]. Ainda que futuros, ou seja, que tenham ingressado no património do devedor após o nascimento da obrigação [10].

Não constando do título que deu lugar ao crédito[11] os bens sujeitos à garantia, estes deverão ser indicados por declaração complementar do interessado [12].
6- No caso dos autos, e de acordo com a publicidade registral, o prédio que o credor pretende sujeitar à garantia do seu crédito faz parte da comunhão (art. 1724º, b), C.C.).
A comunhão de bens, no direito matrimonial, é essencialmente uma propriedade colectiva, afecta à satisfação das necessidades conjugais, e daí que, enquanto não se extinguir, cada um dos membros da colectividade não pode dispor da sua posição em face desse património. Não pode ser hipotecada a meação dos bens comuns do casal (art. 690º, C.C.). Como acentuam **Pires de Lima** e **Antunes Varela** [13], «seria, realmente, anómala a figura que poderia surgir de ficar um dos cônjuges com a metade dos bens comuns do casal, e pertencer a outra metade a um estranho».
Só após a sua extinção - com a cessação das relações patrimoniais entre os cônjuges (art.s 1688º e 1689º, C.C.) - é que cessa «a propriedade colectiva, degenerando em comunhão ou compropriedade de tipo romano. Então poderá qualquer dos interessados dispor da sua parte ideal e pedir a divisão da massa patrimonial tornada comum» [14]. Mas, enquanto aquela parte ideal não for concretizada, pela partilha, em bens certos e determinados, o seu titular não poderá dispor de qualquer dos elementos singulares que integram o património extinto. Porque sobre cada um destes bens, individualmente considerados, nenhum direito ele tem» [15].
Teremos, portanto, que concluir que o prédio não pertence (ainda) ao devedor.
7- Afigura-se-nos inquestionável - e a recorrente não contesta - que a dívida de alimentos é da exclusiva responsabilidade do cônjuge a que respeita (cfr. art. 1692º, a), C.C.). E por ela respondem, em primeiro lugar, os bens próprios do cônjuge obrigado [16] e, na falta ou insuficiência desses bens, a sua meação nos bens comuns (cfr. art. 1696º, nº 1, C.C.).

Ora, não sendo o prédio bem próprio do cônjuge obrigado, será legítimo concluir que o mesmo [17] não poderá ser hipotecado.
Alega a recorrente que podem ser hipotecados bens certos e determinados da comunhão, mesmo para garantia de dívida apenas de um dos cônjuges, desde que se verifique a intervenção de ambos. E, como a hipoteca legal resulta imediatamente da lei, sem dependência da vontade das partes, segue-se que pode ser constituída sobre bens comuns para garantia de dívida de um dos cônjuges, sem necessidade de intervenção do consorte.
Não nos parece, salvo o devido respeito, que deva merecer acolhimento tal posição. A propósito do fundamento das hipotecas legais, escreveu **Vaz Serra** [18]: «A lei, ao estabelecer as hipotecas legais, funda-se na necessidade de garantir determinados credores (...), que não poderiam obter o consentimento do devedor para uma hipoteca convencional ou só o poderiam obter com dificuldade ou sacrificando a natural delicadeza existente nas relações entre credor e devedor (...)».
Portanto, a lei apenas dispensa o consentimento do devedor (e, naturalmente, do consorte, quando se trate de bens próprios do cônjuge devedor). Cria a hipoteca independentemente da sua vontade. Mas não dispensa a vontade do consorte cuja intervenção seria necessária para onerar determinados bens comuns em garantia do crédito.
Parece-nos, assim, evidente que o invocado comentário de **Pires de Lima** e **Antunes Varela** ao art. 690º do C.C. tem em vista exclusivamente as hipotecas voluntárias, que nascem de contrato ou de declaração unilateral. Aqui aceita-se perfeitamente a hipoteca, com intervenção de ambos os cônjuges, de um um imóvel comum para garantia de dívida da responsabilidade de apenas um deles [19].
Alega ainda a recorrente que a hipoteca legal é possível, porque aquando da execução sempre ao cônjuge não devedor assistirão os direitos consignados no art. 825º do C.P.C.

Esta questão já foi suscitada - digamos oficiosamente - em parecer deste Conselho [20], a propósito da hipoteca judicial.
Nele se sustentou que não existe similitude entre as duas situações, porque a penhora de bens comuns só é possível desde que o exequente, ao nomeá-los para a penhora, requeira também a citação do cônjuge do executado para requerer a separação de bens (art. 825º, nº 1, C.P.C.). Pelo que «tal penhora só será, em princípio, eficaz se e quando os bens penhorados, por força daquela separação, se converterem em bens próprios do cônjuge executado. Por isso que a execução ficará suspensa até à partilha - nº 3 (1ª parte) do referido art. 825º. Se,

porém, tal conversão não ocorrer, isto é, se os bens penhorados vierem a ser adjudicados ao cônjuge do executado, então não restará mais ao exequente do que obter a penhora de bens que tenham cabido naquela partilha ao executado - nº 3 (2ª parte) do mesmo art. 825º».
Em qualquer dos casos, serão sempre penhorados bens que, por força da separação, passam a ser próprios do devedor.
Mas é verdade que a execução pode prosseguir nos bens (comuns) penhorados, se a separação não for requerida (ou não estiver pendente acção com o pedido de separação) - art. 825º, nº 2. Então - como se sustenta no citado parecer - «serão a inércia ou a adesão presumida dos cônjuges aos resultados da penhora efectuada a justificar que as necessidades da sociedade conjugal, a cuja satisfação aqueles bens, enquanto integrados no património comum dos cônjuges, em princípio se destinariam, devam ceder perante o interesse do credor a ver realizado o seu crédito pelo valor desses mesmos bens».
De qualquer modo, é indiscutível que «todos estes mecanismos processuais, pensados e criados com vista à satisfação coerciva do crédito do exequente e implicando os efeitos substantivos que atrás assinalámos, não são susceptíveis de aplicação à fase ainda não executiva que é o processo constitutivo da hipoteca judicial».
Se assim é - como pensamos ser - para a hipoteca judicial, por maioria de razão o será para a hipoteca legal. Esta não pode ser considerada, como aquela, uma antecipação da penhora. Os direitos que confere ao credor são bem mais fortes do que aqueles que resultam para o credor com hipoteca judicial e para o credor exequente com penhora inscrita. Basta atentar no disposto no art. 200º, nº 3, do C.P.E.R.E.F.: na graduação de créditos não é atendida a preferência resultante da hipoteca judicial, nem a proveniente da penhora.
Dando mesmo de barato que os direitos do cônjuge não devedor ficariam salvaguardados na execução - com o accionamento dos mecanismos do art. 825º, C.P.C. -, o certo é que entretanto avultaria desde logo um prejuízo: o prédio comum ficaria irremediavelmente afectado ao cumprimento de uma dívida da exclusiva responsabilidade do seu consorte. Ora parece-nos evidente que tal não pode acontecer independentemente da vontade do cônjuge não devedor.

8- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso não merece provimento [21].
Em consonância, firmam-se as seguintes

Conclusões

I - A obrigação alimentícia não se comunica ao cônjuge do obrigado, pelo que a dívida é da exclusiva responsabilidade do cônjuge devedor, por ela respondendo os seus bens próprios e, subsidiariamente, a sua meação nos bens comuns (art. 1696º, nº 1, C.C.).
II - Decorrentemente, a hipoteca legal que vise garantir tal obrigação (art. 705º, d), C.C.) só pode ser constituída sobre bens próprios do cônjuge devedor (art. 708º, C.C.), uma vez que a meação dos bens comuns não pode ser hipotecada (art. 690º, C.C.).
III - Resultando das tábuas que o prédio sobre que se pretende registar a hipoteca faz parte da comunhão, o registo só como provisório por dúvidas poderá ser efectuado (art. 34º, nº 2, C.R.P.).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. R.P. 47/2000 DSJ-CT - Interpretação do negócio jurídico quanto ao objecto mediato de um contrato de doação. - Reserva do usufruto em contrato de doação de prédio que havia sido doado à ora doadora com a cláusula de incomunicabilidade. - Identificação da parcela destacada no âmbito da dispensa do regime de licenciamento das operações de loteamento urbano.
1- Vem interposto recurso hierárquico da qualificação do registo requisitado pela Ap. 04/11012000 na Conservatória do Registo Predial de ... sobre prédio que faz parte da descrição nº 9245, a fls 140v do Livro B-24, em que é interessado Helder AGC.
A referida descrição nº 9245 identifica um prédio misto, situado em Foros de Vale Verde, da freguesia de ..., com a área de 6250m2, e a parte urbana (casa de rés do chão com 8 divisões, para habitação) com a área de 119m2, a confrontar do norte com António P, sul com José R, nascente com Rua da ..., e poente com Rua dos ..., inscrito na

matriz sob os artigos 163-O rústico e 9575 urbano.
Tem este prédio registo de aquisição em vigor a favor de Maria de Fátima GRC, casada com Luís AC na comunhão geral, por doação de Joaquim R e mulher Ana Maria, com a cláusula de incomunicabilidade ao marido (Ap. 10/130982, com base em escritura pública de 28.07.82).
Por escritura pública de 15.12.99, lavrada no Cartório Notarial de ... a partir de fls 80 do Livro de Notas 468-D, a titular inscrita no registo e seu marido doaram ao filho Helder AGC "com reserva de usufruto simultâneo e sucessivo, uma parcela de terreno, com a área de mil oitocentos e setenta metros quadrados, onde se encontra implantada uma habitação inscrita na respectiva matriz sob o artigo 9575, composto de casa de rés do chão com oito divisões para habitação, com a área coberta de cento e dezanove metros quadrados (...), a confrontar do norte com António P, sul com António JR, nascente com Maria de Fátima GRC e do poente com Rua dos ..., omisso na matriz (...), a desanexar do prédio misto (...) descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número nove mil duzentos e quarenta e cinco (...)" [1].
A escritura foi instruída, para além de outros documentos, com certidão de teor matricial do artigo urbano e duplicado da declaração para a inscrição do prédio na matriz, e no respectivo maço de documentos foi arquivada, além de outros, uma certidão camarária "da qual se colhe o parecer favorável dado ao destaque referido".
O registo de aquisição foi requisitado com base em fotocópias da aludida escritura e da certidão camarária, e duplicado da declaração Mod. 129.
O documento, emitido pela Câmara Municipal de ... em 12.08.99, certifica que a requerente Maria de Fátima é proprietária de um prédio rústico (que identifica quanto à situação, número de descrição na Conservatória e confrontações) que no seu todo mede 6588m2, e que "pretende destacar do terreno atrás identificado uma parcela de terreno com 1.870m2, onde se encontra implantada uma habitação inscrita na respectiva matriz sob o artigo 9575, a que se refere o processo de licenciamento de obras registado nesta Câmara Municipal com o nº 182/74 em nome de Luís AC" e que "analisado o pretendido esta Câmara Municipal em reunião do passado dia 04.08.99 deliberou emitir parecer favorável ao pretendido nos termos e para efeitos do disposto pelo nº 1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 25/92, de 31 de Agosto, e Decretos-Leis nºs 302/94, de 19 de Dezembro e 334/95, de 28 de Dezembro". Mais certificando que "o condicionamento da construção sobre a parcela destacada bem como o ónus do não fraccionamento devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque".
A participação para efeitos de inscrição matricial foi apresentada na respectiva Repartição de Finanças em 06.12.99 pela doadora Maria de Fátima, nela se descrevendo uma "casa de R/C, com 8 divisões, para habitação, e logradouro", com a área coberta de 119m2 e descoberta de 1751m2, com as seguintes observações: o prédio que aqui se participa faz parte e é a destacar do rústico artigo 163 da Secção O, da freguesia de .... Na parcela a destacar encontra-se edificado um urbano ao qual corresponde o artigo 9575, titulado por Luís AC, marido da declarante, com ela casado sob o regime da comunhão geral".
O pedido de registo mereceu da Conservatória o seguinte tratamento: foi aberta a descrição 05452/110100 - ..., de um prédio rústico composto de uma parcela de terreno com 1.870m2 (parte do artigo 163-O);- foi registada provisoriamente por dúvidas a aquisição a favor do donatário e, oficiosamente, provisoriamente por natureza - art. 92º, nº 2, b) - o usufruto a favor dos doadores, o ónus de não fraccionamento - neste prédio e no prédio que sofreu o destaque - e o ónus de condicionamento da construção.
A qualificação do registo foi fundamentada em dois despachos. O primeiro, de 24.1.2000, refere que "não foi feita a prova da parcela de terreno ter sido participada à matriz - art. 68º do Código do Registo Predial". O segundo - "despacho rectificativo", de 31.1.2000 - adianta que "não foi feita a prova da parcela de terreno ter autonomia matricial, faltando alguns elementos para integrar a respectiva descrição, visto que não se diz claramente na escritura se o artigo urbano 9575 também é objecto da doação - artigo 68º do Código do Registo Predial".

2- Na petição de recurso impugna-se o "despacho rectificativo", por inoportunidade do mesmo [2].
Quanto ao mérito, alega-se, com pertinência, que dos documentos apresentados a registo consta sempre a alusão à existência de uma habitação na parcela de terreno, e que esse "todo" foi o efectivamente doado.
Refere ainda o recorrente a existência de vários pedidos de registo na Conservatória recorrida em termos idênticos ao caso dos autos, tendo tais registos sido lavrados definitivamente [3].

3- O Senhor Conservador sustentou a qualificação. Alega que o despacho inicial não estava claro, e daí a sua substituição pelo despacho "rectificativo".
Quanto ao mérito, defende que na escritura não se declara, pelo menos explicitamente, que o edifício também é objecto da doação: "podia tê-lo sido já por outra escritura não registada ou vir a sê-lo no futuro, porque se encontra inscrito a favor dos doadores".
No seu entender, existe uma desconformidade entre a participação à matriz e a declaração de vontade dos doadores "que reservaram para si o usufruto, podendo até terem interesse pessoal na não inclusão do artigo urbano na liberalidade". Pelo que "a parcela de terreno, como está redigida a escritura, terá de ter autonomia matricial - artigo 14º do Código da Contribuição Autárquica". "Ora, sendo a doação um negócio gratuito, em que, da parte dos doadores, há a intenção de fazer uma liberalidade por sua livre e espontânea vontade, esta tem de ser

claramente expressa no documento onde foi exarada - artigos 236º, 1 e 947º, 1, ambos do Código Civil".
Finalmente, sustenta que o caso dos autos "não é igual ao que o recorrente apresenta", senão este teria tido o mesmo tratamento jurídico-registral.
Convidado a pronunciar-se sobre a regularidade do acto notarial, veio o seu autor sustentar que o texto utilizado na escritura é inequívoco quanto à inclusão do edifício no objecto da doação.
4- Antes de entrarmos na apreciação do mérito do recurso, uma breve referência sobre a legalidade do despacho "rectificativo" do Senhor Conservador.

É entendimento pacífico neste Conselho [4] que a decisão proferida pelo conservador sobre os pedidos de registo que lhe são formulados não assume a natureza de uma sentença. A actuação do conservador não visa dirimir litígios, antes se insere na dinâmica das relações jurídicas - que são o objecto do registo -, dando publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (art. 1º, C.R.P.). Donde resulta que o poder de apreciação do conservador, ao contrário do poder jurisdicional do juiz (art. 666º, nº 1, C.P.C.), não se esgota com a prolação do despacho de qualificação. E também resulta que a decisão do conservador, ao contrário da sentença, não «transita em julgado».

Mas também pacificamente se vem entendendo [5] que a qualificação do registo efectuada pelo conservador é, em princípio, inalterável, por respeito às legítimas expectativas de quem pediu o registo, que não pode ser confrontado com «dúvidas sucessivas».
O caso dos autos terá que ser apreciado com ponderação das duas vertentes anteriormente referidas que, a nosso ver, não são contraditórias.
Desde que não agrave significativamente a posição do interessado no registo - e não agravará certamente se o despacho de reapreciação da qualificação lhe for notificado antes da impugnação do primitivo despacho, começando com essa notificação a correr novo prazo -, parece-nos que deverá ser considerado lícito o comportamento do conservador que, reconhecendo insuficiência, obscuridade ou contradição no despacho de qualificação, oficiosamente exara novo despacho em substituição daquele, e dele notifica o interessado.
Tal comportamento até se nos afigura louvável, na medida em que previne a eventual arguição da nulidade do despacho substituído, que ao conservador é lícito suprir (cfr. art. 668º, nº 4, do C.P.C.).
Não nos parece, pois, censurável o comportamento do recorrido.
5- Cumpre emitir parecer sobre o mérito do recurso, porquanto, sendo o processo o próprio, as partes legítimas e o recurso tempestivo, inexistem outras questões prévias ou prejudiciais de que se deva conhecer.
6- A questão controvertida nos autos consiste em determinar o objecto mediato do contrato de doação titulado na escritura pública que serviu de base ao registo peticionado.
Trata-se de um prédio urbano composto de casa de habitação e respectivo logradouro, como defende o recorrente ? Ou antes de uma parcela de terreno separada do edifício nela implantado, como parece sustentar o recorrido ?
A questão- devemos desde já adiantar - não deixa de ser pertinente, em face do texto do documento. Aqui se declara expressamente a transmissão gratuita de uma parcela de terreno onde se encontra implantada uma habitação. A interpretação literal favorece, pois, a conclusão de que o edifício não integra o objecto da doação [6].
Recusamo-nos, no entanto, a adoptar tal interpretação do negócio jurídico.
Em primeiro lugar, porque se esse fosse o sentido juridicamente relevante do negócio questionada ficaria a validade deste. Não podemos perder de vista que o registo faz presumir (art. 7º, C.R.P.) a existência de um direito de propriedade sobre um prédio misto e a sua pertinência à titular inscrita-doadora. O edifício integra o objecto do direito de propriedade inscrito no registo. Ainda que o edifício - a obra - consistisse numa benfeitoria, nem por isso ele deixaria de pertencer ao *dominus soli*, por força do princípio da primazia do solo [7].
Donde decorre que a interpretação do negócio que restringisse o objecto da doação ao solo brigaria com a sua própria validade. Como acentua **Menezes Cordeiro** [8] «não pode a interpretação negocial conduzir a resultados que afrontem normas jurídicas imperativas ou que venham pôr em questão princípios básicos do ordenamento: no limite, o próprio negócio será afectado, na sua subsistência». Ora parece-nos inquestionável a nulidade de negócio jurídico que tenha por efeito o desmembramento do objecto do direito - mediante a transmissão da propriedade do solo separada da propriedade do edifício -, fora do âmbito do direito de superfície (cfr. art.s 1306º e 280º, nº 1, C. C.).
Na dúvida deverá, pois, singrar a interpretação que assegure a validade do negócio (princípio da conservação dos actos - o *favor negotii*)[9].
Em segundo lugar, haverá que atender ao comportamento das partes, mormente da declarante, na fase que precedeu a celebração do contrato [10].
A doadora participou à matriz um prédio urbano, composto de edifício e respectivo logradouro (constituído à custa da parte rústica). E instruíu a escritura pública - com que titulou a transmissão - com duplicado de tal participação.
Será, a nosso ver, razoável, para quem se coloque na posição do real declaratário, deduzir do comportamento da declarante uma declaração negocial de transmissão daquele prédio urbano (cfr. art. 236º, nº 1, C.C.).
Adoptamos, portanto, a interpretação do negócio jurídico com o sentido de que a declaração negocial visou a

transmissão da nua propriedade de um prédio urbano composto de edifício e respectivo logradouro. Interpretação que, a nosso ver, tem um mínimo de correspondência no texto do documento, ainda que imperfeitamente expresso (cfr. art. 238º, nº 1, C.C.).
Aliás, tal imperfeição terá justificação no texto da deliberação camarária que autorizou o destaque, e que praticamente foi reproduzido na escritura[11]. Não se tomando em consideração que, para efeitos urbanísticos, no regime jurídico do destaque (art. 5º do Dec.-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro) o que releva é a divisão fundiária do solo, independentemente de este se encontrar ou não já edificado [12]. E que, portanto, nos encontramos perante actos jurídicos distintos: um acto de direito público, ligado ao ordenamento do território, e um acto de direito privado que consubstancia um negócio com eficácia real (*quoad effectum*).

7- Dois obstáculos [13] se nos deparam porém ao provimento do recurso.
7.1- Apesar do regime da comunhão geral, o prédio misto - de que foi desanexado o prédio objecto do registo - é bem próprio do cônjuge mulher, atenta a cláusula, registada, da incomunicabilidade (cfr. art. 1733º, nº 1, a), C.C.) [14].
Do que resulta, quanto a nós, uma importante consequência ao nível do usufruto reservado: a hipótese que os autos documentam - de reserva do usufruto do prédio doado, enquanto bem comum, a favor de ambos os cônjuges, com declaração expressa de cada um deles pretender beneficiar o outro consorte com o usufruto total - não tem correspondência na realidade substantiva. Porque, como se disse, o prédio doado não é bem comum, mas sim bem próprio.
Sendo o prédio apenas da doadora Maria de Fátima, parece-nos evidente que só ela poderá reservar o usufruto do mesmo. E poderá fazê-lo para si, para terceiro ou para si e para terceiro, que poderá ser o outro consorte (cfr. art. 958º, nº 1, C.C.) [15].
Se a doadora aliena a propriedade reservando para si e para o consorte o usufruto do imóvel doado, teremos uma doação da nua propriedade e uma proposta de doação do usufruto de metade, que carece de aceitação (cfr. art. 945º, C.C.) [16]. É certo que a aceitação pode ser tácita, mas do contexto da escritura não se pode extrair que Luís Alberto Carvalho, marido da doadora, nela interveio na qualidade de donatário do usufruto de metade do prédio pertencente exclusivamente à doadora.
Tal como resulta do texto da escritura, é nossa convicção de que o negócio é nulo, na parte em que o marido da doadora reservou para si o usufruto - e fez doação (recíproca) condicional à mulher (cfr. art. 1763º, nº 3, C.C.) - dado que o prédio não lhe pertence (cfr. art. 280º, nº 1, C.C.).
Admitimos no entanto que, confrontada agora com a situação - decorrente, repetimos, da natureza própria do prédio doado -, a doadora mantenha a vontade em beneficiar o marido com o usufruto. Tornar-se-á, então, necessário proceder à rectificação (aclaração) da escritura no sentido apontado: reserva do usufruto pela doadora Maria de Fátima para si e para seu marido, e aceitação por este da doação.
Daí que propendamos para a qualificação do registo do usufruto (a favor de ambos os cônjuges) como provisório por dúvidas (art.s 68º e 70º, C.R.P.). O que implica que o registo de aquisição deverá ser qualificado como provisório por natureza (art. 92º, nº 2, b), e 97º, nº 1, C.R.P.).
7.2- O documento camarário com que se pretendeu comprovar o destaque não identifica a parcela destacada, designadamente através das suas confrontações (cfr. art. 5º, nº 1, Dec.-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro) [17].
E também resultam dos autos divergências quanto à área do prédio, que se torna necessário esclarecer (por imperativo do princípio da legalidade - art. 68º, C.R.P.).
Vejamos. Da descrição nº 9245 constava inicialmente a área de 6.588m2, igual à que consta da certidão camarária. Com o averbamento nº 1 na descrição passou a figurar a área de 6.250m2 (incluindo ou não a parte urbana, de 119m2 ?). E na escritura de doação o prédio doado ao ora recorrente tem a área de 1.870m2 (incluindo a área coberta pelo edifício), e a parte restante (doada à filha) tem a área de 4.380m2, o que totaliza 6.250m2.
Portanto, será necessário confirmar - sendo caso disso - que o prédio que sofreu o destaque tem a área (coberta e descoberta) de 6.250m2, e apresentar documento camarário que rectifique o anteriormente emitido quanto à área deste prédio (6.250m2, e não 6.588m2) e complete a identificação da parcela destacada quanto às suas confrontações.
8- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso não merece provimento, devendo o registo do usufruto ser qualificado como provisório por dúvidas e o registo de aquisição como provisório por natureza (art.s 92º, nº 2, b), e 97º, nº1, C.R.P.) e por dúvidas.
De harmonia com as seguintes

Conclusões

I - Na interpretação do negócio jurídico deverá atender-se ao comportamento do declarante e privilegiar-se aquela interpretação que assegure a validade do negócio.

II - É nulo o negócio jurídico que tenha por efeito o desmembramento do objecto do direito - mediante a transmissão da propriedade do solo separada da propriedade do edifício -, fora do âmbito do direito de superfície (cfr. art.s 1306º e 280º, nº 1, C.C.).
III - Encontrando-se descrito um prédio misto, com inscrição de aquisição a favor do declarante, e tendo a escritura pública sido instruída com duplicado da participação à matriz de um prédio urbano composto do edifício e respectivo logradouro (constituído à custa da parte rústica), a desanexar daquele prédio, deverá singrar a interpretação de que o edifício integra o objecto da doação, apesar de no título se declarar a transmissão de uma parcela de terreno onde está implantado o edifício.
IV - Está exceptuado da comunhão o prédio doado com a cláusula de incomunicabilidade (cfr. art. 1733º, nº 1, a), C.C.).
V - Tratando-se de bem próprio, o cônjuge proprietário pode doar a nua propriedade e reservar para si e para o consorte o usufruto (cfr. art. 958º, nº 1, C.C.).
VI - Constando da escritura que o usufruto foi reservado por ambos os cônjuges (simultânea e sucessivamente) - no pressuposto de que o bem era comum -, admite-se a rectificação (aclaração) do título no sentido de que o usufruto é reservado pelo cônjuge doador para si e para o seu consorte, com aceitação da doação por parte deste (art. 945º, C.C.);- enquanto o título não for rectificado o registo do usufruto (a favor de ambos os cônjuges) terá que ser efectuado provisoriamente por dúvidas.
VII - A certidão emitida pela câmara municipal só constituirá documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada se dela constar a sua completa identificação, designadamente através da menção das respectivas confrontações (cfr. art. 5º, nº 1, do Dec.-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, Luís Filipe de Castilho e Cunha, Zulmira da Natividade Martins Neto Lino da Silva, Fernando Neto Ferreirinha.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. nº R.P. 54/2000 DSJ-CT - Prazo de caducidade de registo provisório. - Pedido de registo do mesmo facto na pendência daquele registo - Convolação do pedido. - O princípio do trato sucessivo no registo de apreensão em processo penal.
1- O Magistrado do Ministério Público na Comarca de ... recorre hierarquicamente do despacho da Senhora Conservadora da Conservatória do Registo Predial de ... que recusou o registo de apreensão em processo penal do prédio descrito na ficha nº 02493/110797, freguesia de ..., requisitado pela Ap. 08/11012000.
O prédio tem registo de aquisição (G-1 - Ap. 07/110797) a favor de Ivone ERL, Eugénio ERL e Paulo SL, em comum e sem determinação de parte ou direito, por sucessão hereditária de Leontina JE e de Sérgio RL.
O registo da apreensão foi peticionado com base em certidão extraída dos autos de Inquérito registados sob o nº 1457/97. OJGLSB, nos Serviços do Ministério Público no Tribunal Judicial da Comarca de ..., que integra cópias do despacho que ordenou a apreensão do imóvel - ao abrigo do disposto no art. 178º do Cód. de Processo Penal "para posterior registo" -, do auto de apreensão de 24.05.99, lavrado pela Polícia Judiciária-DCITE - em que foi declarado à fiel depositária nomeada que "em virtude do cargo está sujeita aos direitos e deveres que lhe são inerentes, nos termos dos art.s 843º, 1187º e seguintes do Código Cívil, competindo-lhe, em particular, a guarda, conservação e administração do bem imóvel, não podendo alterar, alienar nem, por qualquer forma, onerar" - e da escritura de 04.02.98, lavrada a partir de fls 73v do Livro de Notas 8-G, do Cartório Notarial de..., que titula a aquisição do imóvel apreendido por um dos suspeitos aos titulares inscritos no registo.
O registo foi recusado, nos termos dos art.s 68º, 69º, nº 1, e) e 34º, nº 2, do C.R.P., por o mesmo já anteriormente ter sido lavrado como provisório por dúvidas, e estas não se mostrarem removidas.
Na verdade, o registo da apreensão já havia sido pedido a coberto da Ap. 05/040699, e foi então recusado, nos termos dos art.s 2º, 68º e 69º, nº 1, c), do C.R.P., por o acto não se encontrar sujeito a registo e por haver violação do princípio do trato sucessivo (art. 34º, nº 2, C.R.P.).
Mas, na sequência de reclamação interposta contra o respectivo despacho de qualificação, e no seguimento da doutrina firmada no parecer emitido no Pº R.CO. 6/97 DSJ-CT, *in* BRN nº 3/98, pág. 16 e segs., a Senhora Conservadora, por despacho de 13.07.99, reparou a decisão de recusa, mantendo porém o entendimento de que se verificava *in casu* violação do princípio do trato sucessivo, e, decorrentemente, efectuou o registo da apreensão provisoriamente por dúvidas.
Na data da apresentação do novo pedido de registo foi anotada a caducidade do registo provisório.
2- Vem agora interposto recurso hierárquico do despacho de recusa lavrado sobre o pedido apresentado sob o nº

08/11012000.
O recorrente defende que a apreensão está sujeita a registo nos termos do art. 2º, nº 1, n), do C.R.P., uma vez que "ao ser ordenada a apreensão do identificado imóvel, apenas se pretendeu afectar e impedir a livre disposição do bem por parte dos seus titulares, arguidos no referido processo crime, por existirem fortes suspeitas de que o mesmo foi adquirido com dinheiro proveniente de actividade ilícita". Referindo que "não estando o facto (apreensão) sujeito a registo, e não sendo possível juntar ao processo o bem apreendido nem ficar à guarda de uma pessoa, nos termos do art. 178º do Cód. Proc. Penal, deixaria de ter qualquer efeito útil a apreensão ordenada, já que os arguidos a quem o bem pertence e foi apreendido poderiam em qualquer altura livremente aliená-lo, com prejuízo evidente para a investigação".
Quanto à apontada violação do princípio do trato sucessivo, sustenta o recorrente que ela inexiste *in casu*. O art. 34º do C.R.P. pressupõe um negócio jurídico. E o que está em causa nos autos é um acto de apreensão ordenada por um magistrado no âmbito de um processo crime, em que o proprietário do prédio é um dos suspeitos.
3- A recorrida sustentou a recusa. Alega que - ultrapassada a questão de saber se o acto está ou não sujeito a registo, a que já foi dada resposta positiva com a reparação parcial do despacho inicial de qualificação - a questão fundamental prende-se com a interpretação do nº 2 do art. 34º do C.R.P. No seu entendimento, esta norma aplica-se aos casos de aquisição e constituição de encargos, por negócio jurídico ou qualquer outro título, e nos termos do art. 16º, e), do C.R.P., o registo lavrado com violação do referido princípio é nulo. A circunstância de ter sido junto o título de aquisição a favor do proprietário do imóvel objecto da apreensão, suspeito no procedimento criminal, em nada altera a realidade tabular existente. Seria sempre necessário requerer a inscrição de aquisição, por força do princípio da instância.
4- O processo é o próprio, as partes legítimas e o recurso tempestivo, inexistindo questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito do recurso.
5- O despacho de requalificação do registo - peticionado pela Ap. 05/990604 - tem a data de 13.07.99. E o novo pedido de registo (do mesmo facto) tem a data de 11.01.2000. Tendo nesta data sido anotada a caducidade do registo provisório.
Afigura-se-nos líquido que o prazo de caducidade de seis meses, fixado no art. 11º, nº 3, do C.R.P., só começa a correr com a notificação do despacho de qualificação (art. 71º, nº 1, C.R.P.), data a partir da qual o direito à remoção das dúvidas pode legalmente ser exercido (cfr. art. 329º, C.C.).
Portanto, a anotação de caducidade está, a nosso ver, errada, pois tal circunstância não se tinha ainda verificado.
Mas o ora recorrente não requisitou a conversão do registo da apreensão. Antes peticionou (de novo) o registo do mesmo facto. Pelo que de duas uma: ou o registo deveria ser recusado, por o facto já estar registado, embora provisoriamente por dúvidas (art. 69º, nº 1, c), 1º segmento, C.R.P.); ou o pedido deveria ser convolado para o pedido de conversão do registo provisório.
É esta última a solução que se nos afigura correcta. E não só por óbvias razões de economia processual. Mas fundamentalmente por razões de natureza substantiva - ligadas, abstractamente, aos princípios da oponibilidade e da prioridade do registo (cfr. art.s 5º e 6º, C.R.P.).
Somos, assim, de opinião de que **1)** à data do pedido de registo cuja qualificação é objecto de impugnação estava em vigor o registo provisório da apreensão e **2)** o pedido de registo deve ser convolado no pedido de conversão desta inscrição provisória.
6- Não está em tabela nos autos a questão de saber se a apreensão prevista no art. 178º do C.P.P. está ou não sujeita a registo. Como frisou a recorrida, esta questão está ultrapassada com a feitura do registo provisório [1].
De qualquer modo, sempre acrescentaremos que - como aliás é reconhecido no citado parecer emitido no Pº R.Co. 6/97 - se trata de uma questão de assinalável melindre [2].

Maia Gonçalves [3] escreveu: «A apreensão é um instituto de direito processual; a perda é um instituto de direito substantivo. Esta corresponde à privação definitiva dos objectos, que passam para um novo titular, normalmente o Estado; aquela é uma medida cautelar, destinada a facilitar a instrução do processo, a garantir a efectivação da perda, ou a ambas as finalidades.
A apreensão não pode ser utilizada para garantir a efectivação de efeitos patrimoniais (...). De outro modo, cair-se-ia em confusão com providências cautelares de natureza civil» [4].

Também no Acórdão da R.L. de 12.05.92 [5], ao apreciar a aplicabilidade das disposições relativas à obrigatoriedade da efectivação de registo às apreensões de veículos automóveis efectuadas, com carácter preventivo, ao abrigo das normas do C.P.P., e em face do preceituado no art. 15º e segs. do D.L. nº 54/75, de 12.2 - que define o regime jurídico da apreensão efectuada nos termos deste diploma legal - escreveu-se:
«Tais apreensões distinguem-se nitidamente das que têm lugar como instituto de direito processual penal. Não é legítimo equipará-las, porque visam fins claramente diferenciados, se fundam em situações e normas que as distinguem, e estão sujeitas legalmente a regimes que valem cada qual para os casos que regula expressamente. O registo desta apreensão só seria obrigatório se existisse norma determinando-o inequivocamente (...).
No DL 31/85, de 25.1, se define o regime dos veículos automóveis apreendidos em processo crime e nenhuma

norma aí se encontra impondo o registo da apreensão».
A apreensão dos autos visa certamente garantir a efectivação da perda a favor do Estado do produto da actividade criminosa (cfr. art. 35º, nº 1, do D.L. nº 15/93, de 22.1, na redacção introduzida pelo D.L. nº 45/96, de 3.9). E é indiscutível que dentre as coisas relacionadas com o facto que podem ser objecto da perda figuram os imóveis (cfr. art. 36º, nº 5, do citado Decreto-Lei).
Aliás, o legislador sobre tráfico e consumo de estupefacientes elegeu como objectivo fundamental «privar aqueles que se dedicam ao tráfico de estupefacientes do produto das suas actividades criminosas (...)» [6].
Mas neste diploma nada se prescreve quanto ao registo da providência criminal (apreensão em processo criminal). E continua a proteger-se os terceiros de boa fé, permitindo-se que eles deduzam no processo a defesa dos seus direitos (cfr. art. 36º-A, nº 1) [7].
Na tese do recorrente, só com o registo da apreensão é que o arguido ficaria impedido de dispor do imóvel apreendido. Mas, salvo o devido respeito, temos dificuldade em sufragar tal entendimento. A apreensão é o resultado do exercício de um poder público do Estado (o poder de apreensão e guarda de objectos). E este bem jurídico é defendido a nível penal, com o crime previsto e punido pelo art. 355º do C.P. (descaminho ou destruição de objectos colocados sob o poder público).
Se bem ajuizamos, a privação definitiva do objecto não depende da sua apreensão. A declaração de perda pode ter lugar ainda que o objecto não haja sido apreendido, ou tenha sido transmitido a terceiro de má fé anteriormente à apreensão. Inversamente, a lei protege o terceiro de boa fé que adquiriu ulteriormente à apreensão (art.s 35º, nº 1, e 36º, nºs 1 e 2, do D.L. nº 15/93).
A função do registo restringir-se-ia, então, a uma presunção judicial da má fé do terceiro que adquiriu após a inscrição do facto. Mas admitir o registo, na falta de norma que expressamente o preveja ou imponha, só em vista daquela eventual presunção, é algo que se nos afigura duvidoso.
Como duvidosa se nos afigura a publicidade registral da providência criminal anteriormente à decisão instrutória, na perspectiva do segredo de justiça (cfr. art. 86º, nº 3, b), C.P.P) [8].
Pelas razões apontadas - embora sem interferência na decisão do caso concreto - somos de opinião de que a discussão da registabilidade da providência criminal da apreensão não deve ter-se por encerrada [9].
7- A questão que está em tabela nos autos consiste em saber se a feitura do registo peticionado importa violação do princípio do trato sucessivo.
O trato sucessivo - na modalidade da continuidade das inscrições (art. 34º, nº 2, C.R.P.) - não se restringe à aquisição derivada, nem se justifica como princípio de direito substantivo. Antes vai buscar as suas razões e os seus fundamentos ao princípio da prioridade do registo e ao da presunção que deste deriva para o respectivo titular quanto à existência e à pertinência do direito invocado.
Trata-se, pois, de um princípio formal, que não visa decidir definitivamente qual o melhor direito de entre os que são conflituantes, mas válido para todos os actos de registo, sejam eles quais forem, com a salvaguarda daqueles que estiverem exceptuados por lei e apenas desses [10].
Admitindo-se a registabilidade da apreensão em processo penal, coloca-se então a questão de saber se tal facto constituirá excepção ao princípio do trato sucessivo.
Para a resposta a esta questão, julgamos pertinente averiguar previamente se a aquisição causada pela declaração de perda da coisa a favor do Estado deverá ser considerada excepção àquele princípio.
Como se sustentou no Pº nº 33/91 R.P. 4 [11], a perda definitiva a favor do Estado consubstancia uma aquisição originária. O novo titular recebe o seu direito independente do direito do titular inscrito. O que vale por dizer que o registo da aquisição fundada na perda rompe com o trato sucessivo anterior.
Mas daqui não se segue que não seja devida protecção ao titular inscrito [12]. Tal protecção é-lhe conferida com a atribuição de legitimidade para recorrer, enquanto terceiro, da sentença que declarou a perda (cfr. art. 401º, nº 1, d), C.P.P.). Daí que para o registo baste a menção do trânsito em julgado da sentença.
Não há, pois, excepção ao princípio do trato sucessivo.
E não haverá também, a nosso ver, no caso da apreensão, qualquer que seja a natureza e os efeitos que se pretenda atribuir-lhe. Não nos parece configurável que alguém, titular inscrito no registo, se veja confrontado com o registo definitivo de uma apreensão sem ter intervindo no processo. Só que tal intervenção está prevista no C.P.P. (cfr. art. 178º, nº 7).
8- Porém, a situação dos autos não configura, a nosso ver, violação do apontado princípio do trato sucessivo.
É certo que os titulares inscritos no registo não intervieram no processo penal. Mas pela singela razão de que já não são os proprietários do imóvel apreendido. O proprietário é o suspeito da prática da infracção criminal. Não estamos, portanto, perante a apreensão de um imóvel de terceiro.
E a presunção que do registo deriva, sobre a pertinência do imóvel, está ilidida com a junção ao processo registral de documento comprovativo da intervenção dos titulares inscritos, enquanto causantes, no acto de transmissão do direito a favor do suspeito proprietário.
Ora, visando a apreensão garantir a perda do imóvel a favor do Estado, e sendo esta uma aquisição originária que

rompe com o trato sucessivo anterior, estabelecendo um novo trato, não nos parece sustentável a exigência do registo de aquisição a favor do suspeito como requisito para o registo definitivo da apreensão.
A intervenção dos titulares inscritos - única exigência que no caso é postulada pelo princípio formal do trato sucessivo - está verificada [13].
9- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso merece provimento, devendo ser convertido o registo provisório da apreensão - completando-o no sentido de que se trata de apreensão em processo penal -, inutilizando-se previamente a anotação da caducidade deste registo.
De acordo com as seguintes

Conclusões

I - O prazo de caducidade de seis meses, fixado no art. 11º, nº 3, do C.R.P., só começa a correr com a notificação do despacho de qualificação, data a partir da qual o direito à remoção das dúvidas pode legalmente ser exercido (cfr. art. 71º, nº 1, do C.R.P., e art. 329º, do C.C.).
II - Múltiplas razões, mormente de carácter substantivo - que se prendem com os princípios da oponibilidade e da prioridade do registo (cfr. art.s 5º e 6º, C.R.P.) -, impõem que na pendência do registo provisório o pedido de registo do mesmo facto seja convolado no pedido de conversão daquele registo provisório.
III - Ultrapassada positivamente a questão da registabilidade da apreensão em processo penal, o princípio do trato sucessivo demanda a intervenção dos titulares inscritos no registo (cfr. art. 34º, nº 2, C.R.P.).
IV - Visando a apreensão garantir a efectivação da perda a favor do Estado dos bens objecto da providência criminal, e constituindo essa perda uma aquisição originária que, como tal, rompe com o trato sucessivo anterior e inicia um novo trato, estará observado aquele princípio se o processo de registo for instruído com título em que intervenham como causantes os titulares inscritos, não se justificando *in casu* a exigência da inscrição da aquisição a favor do proprietário suspeito da prática da infracção criminal como requisito indispensável para o registo definitivo da apreensão.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator, *Ana Viriato Sommer Ribeiro, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. nº RP 68/2000 DSJ-CT - Locação financeira. Providência cautelar prevista no artº 21º do Dec.-Lei nº 149/95. Cancelamento do registo. Não exigibilidade do trânsito em julgado da decisão.
1 - "..., S.A." interpõe o presente recurso hierárquico do despacho de recusa de cancelamento da inscrição de locação financeira (F-1), que incide sobre a fracção "A" do prédio nº 03236/040991 - ..., da Conservatória do Registo Predial de ....
1.1 - O referido despacho, que se louvou no artº 13º do CRP, foi proferido por continuar a faltar a menção do trânsito em julgado do despacho que ordena o cancelamento da inscrição F-1. Com efeito, «apesar de já decretada a providência cautelar, o que permite (e efectivamente permitiu) ao locador dispôr do bem independentemente de recurso (e efectuar o registo sem a aposição de "dúvidas"), não poderá a inscrição de locação financeira ser cancelada sem trânsito em julgado por força do estatuído no artigo 13º do Código de Registo Predial».
1.2 - A recorrente não se conformou com este entendimento, tendo interposto tempestivamente o presente recurso, em que alega que o preceituado no artº 13º do CRP não é aplicável ao cancelamento do registo de locação financeira ordenado no âmbito da providência cautelar de entrega e cancelamento de registo instaurada ao abrigo do disposto no artº 21º do Dec.-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei nº 265/97, de 2 de Outubro.
Este seu entendimento é sufragado no disposto no nº 6 daquele preceito, que remete para o artº 7º do mesmo diploma. Ora se esta disposição permite que, findo o contrato e não exercendo o locatário a faculdade de compra, pode o locador dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro, como pode ser novamente dado em locação financeira se persistir em vigor o anterior registo de locação financeira? Se assim fosse, poderiam subsistir em simultâneo, sobre o mesmo bem, duas inscrições de locação financeira com sujeitos activos diversos, o que seria manifestamente contrário a todos os princípios de registo predial.

1.3 - O Senhor Conservador sustentou o seu despacho de recusa alegando não só que o prédio já foi transmitido e o registo dessa transmissão definitivamente efectuado, com também com o disposto no artº 13º do CRP, que não prevê qualquer excepção à sua aplicabilidade. Há, portanto, uma decisão proferida no âmbito de uma providência cautelar de entrega do bem e cancelamento do registo, decisão essa que ainda não transitou em julgado, pelo que não pode ser efectuado o respectivo averbamento de cancelamento.
2 - O processo é o próprio, é tempestivo e as partes legítimas, estando a recorrente devidamente representada, pelo que não há qualquer questão prévia ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso.
Cumpre, pois, emitir parecer.
3 - A questão que vem suscitada nos autos é a de saber se o despacho que ordena o cancelamento do registo de locação financeira, proferido no incidente de procedimento cautelar comum de entrega judicial do bem ao locador, requerido nos termos do artº 21º do Dec.-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, na redacção que lhe foi dada pelo Dec.-Lei nº 265/97, de 2 de Outubro, determina a extinção do contrato de locação financeira, aplicando-se-lhe a primeira parte do artº 13º do CRP ou se se trata de decisão que careça de estar transitada em julgado para poder ser feito o averbamento de cancelamento do referido registo, nos termos da parte final do mesmo preceito.
Com efeito, dispõe o referido artº 13º que "Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos ou em execução de decisão judicial transitada em julgado".
3.1 - Invoca a recorrente o nº 6 do artº 21º acima referido para concluir que, *in casu*, se não aplica o artº 13º do CRP. Mas cremos que não tem razão, pois que este preceito só não será de aplicar se existir norma que o afaste, explícita ou implicitamente, o que se nos afigura não ser o caso.
Senão vejamos:
O artº 21º, norma inovadora no novo regime jurídico do contrato de locação financeira consagrado pelo Dec.-Lei nº 149/95 (não havia qualquer disposição paralela, ou que de algum modo se lhe assemelhasse, no regime anterior estabelecido pelos Decs.-Lei nºs 171/79, de 06/06 e 10/91, de 09/01 - este último respeitante à locação financeira de imóveis destinados a habitação - ambos revogados), sofreu alterações com Dec.-Lei nº 265/97, de 02/10[1].
A primitiva redacção deste preceito era a seguinte:

«Artigo 21º
Providência cautelar de entrega judicial e cancelamento de registo

1 - Se, findo o contrato por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra, o locatário não proceder à restituição do bem ao locador, pode este requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente e no cancelamento do respectivo registo de locação financeira, caso se trate de bem sujeito a registo.
2 - Com o requerimento, o locador oferecerá prova sumária dos requisitos previstos no número anterior.
3 - O tribunal ouvirá o requerido sempre que a audiência não puser em risco sério o fim ou a eficácia da providência.
4 - O tribunal ordenará a providência requerida se a prova produzida revelar a probabilidade séria da verificação dos requisitos referidos no nº 2, podendo, no entanto, exigir que o locador preste caução adequada.
5 - A caução pode consistir em depósito bancário à ordem do tribunal ou em qualquer outro meio legalmente admissível.
6 - Decretada a providência e independentemente da interposição de recurso pelo locatário, o locador pode dispor do bem, nos termos previstos no artigo 7º.
7 - No caso previsto no número anterior, o locatário tem direito a ser indemnizado dos prejuízos que sofrer se, por decisão transitada em julgado, a providência vier a ser injustificada pelo tribunal ou caducar.
8 - São subsidiariamente aplicáveis a esta providência as disposições gerais sobre providências cautelares, previstas no Código de Processo Civil, em tudo o que não estiver especialmente regulado no presente diploma.
9 - O disposto nos números anteriores não é aplicável aos contratos de locação financeira que tenham por objecto bens imóveis» (sublinhados nossos).

A actual redacção deste artigo, dada pelo referido Dec.-Lei nº 265/97 - que também revogou o Dec.-Lei nº10/91 - passou a ser:

«Artigo 21º
(...)

1 - (...)
2 - (...)
3 - (...)
4 - O tribunal ordenará a providência requerida se a prova produzida revelar a probabilidade séria da verificação dos requisitos referidos no nº 1, podendo, no entanto, exigir que o locador preste caução adequada.
5 - (...)
6 - (...)

7 - (*Anterior nº 8*)
8 - O disposto nos números anteriores é aplicável a todos os contratos de locação financeira, qualquer que seja o seu objecto.»

Por sua vez, o artigo 7º deste Dec.-Lei, para o qual remete o nº 6 do artº 21º, e que não sofreu alteração de redacção, dispõe:

«Artigo 7º
Destino do bem findo o contrato

Findo o contrato por qualquer motivo e não exercendo o locatário a faculdade de compra, o locador pode dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro.»

Estamos, portanto, perante uma providência cautelar especificada, não no CPC, mas em regra especial que a contempla, no diploma em análise. Não obstante, não deixa de ser uma providência cautelar a que se aplicarão todas as regras comuns às providências cautelares em tudo o que não estiver regulado na referida disposição legal (cfr. nº 7 do mesmo artº 21º e artº 392º do CPC).
E em que consiste essa providência cautelar?
Como expressamente diz o nº 1 do artº 21º em análise, tal providência consiste *na entrega imediata* ao locador (requerente) *do bem* objecto da locação financeira e *no cancelamento do respectivo registo*.
A redacção desta disposição leva à conclusão que a ordem de cancelamento do registo integra a própria providência cautelar, faz parte dela.
E o teor do nº 6 deste mesmo artigo mais inculca este entendimento. Com efeito, "decretada a providência e *independentemente da interposição de recurso* pelo locatário, o *locador pode dispor do bem*, nos termos previstos no artigo 7º".
Como conseguiria o locador *dispor do bem*, nos termos amplos estabelecidos no artº 7º, podendo quer alienar o bem, quer dá-lo em locação ou locação financeira a terceiro, se a ordem de cancelamento não fosse para cumprimento imediato, por integrar a própria providência cautelar?
Como afirma **Menezes Cordeiro**[2], a locação financeira é, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação. E, comentando o novo regime introduzido pelo Dec.-Lei nº 149/95, diz este mesmo autor: «Em termos técnico-jurídicos, podemos considerar que a locação financeira viu substituir a sua regulamentação marcadamente civilística por um tipo de articulado mais vincadamente bancário. O diploma é mais funcional, acentuando, por essa via, a vertente do *leasing*. A posição das partes foi, efectivamente, precisada. Muito importante, em termos práticos, é o dispositivo do artigo 21º do novo diploma, que estabelece um esquema expedito para o locador reaver o bem, no caso de cessação do contrato. Trata-se de uma providência cautelar especialmente adaptada, que permite a rápida recuperação do bem: visou-se, assim, responder às lições da prática: o locatário podia, através de diversos esquemas dilatórios, frustrar o domínio do locador».
É certo que, regra geral, os procedimentos cautelares são simples medidas destinadas a prevenir os perigos da natural demora do julgamento ou curso de qualquer acção[3], pois estão sempre dependentes de uma causa que tenha por fundamento o direito acautelado e podem ser instaurados como preliminares ou incidentes da acção, isto é, tanto podem ser requeridos antes, como durante a acção de que dependam (cfr. artº 383º do CPC)[4]. Também é certo que, nos termos gerais, o despacho que determine uma providência cautelar sujeita a registo (que, normalmente, são as que afectam a livre disposição dos bens), tem de estar transitado em julgado para poder ser levado às tábuas[5].
Porém este especial procedimento cautelar que estamos a analisar só pode ser requerido quando já se encontre findo o contrato (de locação financeira), por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra.
Daí que se compreenda que seja a própria lei a indicar, embora indirectamente, que a providência cautelar em causa - que, como vimos, integra a ordem de cancelamento - não tem de estar transitada em julgado, por se tratar do referido "esquema expedito" para fazer regressar à disponibilidade do locador o bem objecto da locação financeira.
Com efeito, só pode ser este o entendimento a dar à expressão "*independentemente da interposição de recurso pelo locatário*", constante do nº 6 do artº 21º. Isto porque a exigência da menção do trânsito em julgado de determinada decisão tem em vista que a mesma já não seja susceptível de recurso, não podendo vir a ser revogada.
Ora na situação *sub juditio*, a decisão proferida na providência cautelar produz os seus efeitos ainda que venha a

ser interposto recurso, diz a referida disposição. Se assim é, como parece dever ser, como exigir o trânsito em julgado da providência cautelar, que abarca a ordem de cancelamento do registo?
Aliás, para o locador poder dispor livremente do prédio, nos termos do artº 7º, por remissão do nº 6 do artº 21º, alienando-o ou dando-o novamente em locação financeira a terceiro, é evidente que não pode subsistir nas tábuas o registo da locação financeira cujo contrato já se encontra findo, pois enquanto ele permanecer inscrito não poderá outro negócio - quer seja de alienação quer seja de locação - ser registado sem a intervenção do locatário.
Por isso, no caso dos autos, afigura-se-nos não estarmos perante uma *decisão* no sentido estrito do termo, que possa vir a ser alterada por recurso entretanto interposto pelo locatário. Pelo contrário, esta providência cautelar só pode entender-se como tendo como consequência imediata a extinção do contrato de locação financeira, com a necessária entrega do prédio ao locador e cancelamento da respectiva inscrição. Será esta a própria substância e conteúdo da providência cautelar em análise. Se o locatário interpuser recurso desta decisão do tribunal e obtiver vencimento, ela só poderá ter consequências indemnizatórias. É o que decorre dos nºs 4 e 5 deste mesmo artº 21º (prestação de caução pelo locador).
3.2 - E aqui voltamos à questão de ser ou não aplicável o artº 13º do CRP à situação dos autos.
Como dissemos no início do ponto 3.1, cremos que efectivamente se aplica este preceito, mas apenas no que dispõe o seu primeiro segmento.
Na verdade o juiz, ao decretar a providência cautelar *sub judicio*, ordenando a restituição do bem ao locador, está a declarar findo o contrato de locação financeira e, consequentemente, o cancelamento da respectiva inscrição.
Porém, como se trata de disposição que estatui de forma diferente em relação às regras gerais de extinção de direitos, fazendo-o através de providência cautelar, entendeu o legislador dever referir expressamente que essa extinção determina o imediato cancelamento do competente registo, integrando tal determinação a própria providência.
Daí que o cancelamento derive directamente da extinção do direito que foi levado às tábuas - 1ª parte do artº 13º do CRP - e não já de decisão judicial transitada em julgado - 2ª parte do mesmo artigo.
4 - Termos em que entendemos merecer provimento o recurso, firmando-se as seguintes

Conclusões

I - A especial providência cautelar prevista no artigo 21º, nº 1 do Decreto-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, consiste na entrega imediata ao locador do bem objecto de contrato de locação financeira e no cancelamento do respectivo registo, caso se trate de bem sujeito a registo.
II - Tal providência cautelar só pode, porém, ser requerida quando já se encontre findo o contrato de locação financeira, por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra pelo locatário, e este não proceder à restituição do bem ao locador – mesma disposição legal.
III - A certidão comprovativa do decretamento da referida providência cautelar - que integra a ordem de cancelamento do registo de locação financeira - não tem de conter a menção do seu trânsito em julgado, para produzir todos os seus efeitos.
IV – Na verdade, a decisão que decrete a providência em causa opera a extinção do direito registado independentemente do seu trânsito em julgado, constituindo título para o cancelamento daquele registo, nos termos do primeiro segmento do artigo 13º do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

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 30.06.2000.

Proc. nº R.P. 88/2000 DSJ-CT - Hipoteca legal para pagamento de dívidas por contribuições à segurança social. - Pedido de registo desse facto sobre bens pertencentes a gerente da sociedade comercial (de responsabilidade limitada), identificada como entidade patronal. Recusa por falta de título.

1. Recurso hierárquico interposto pelo "..." da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de lavrar provisoriamente por dúvidas o registo de hipoteca legal das fracções autónomas designadas pelas letras "I", "J" e "DB" do prédio n° 00214/..., pedido a coberto da ap. 18/29022000 com base em certidão emitida pelo referido Serviço comprovativa de a sociedade "..., L.da." dever as importâncias de 24.553.328$00 de contribuições à segurança social relativas aos meses de Novembro e Dezembro de 1994, aos anos de 1995, 1995, 1996 e 1997 e aos meses de Janeiro a Abril de 1998, de 13.418.415$00 de juros de mora e de 43.162$00 de juros relativos a contribuições já pagas.

2. As fracções autónomas objecto do registo têm inscrição de propriedade em vigor a favor de Ramon PP, c.c. Hermínia VM em comunhão de adquiridos, que as adquiriu a título oneroso, e a entidade credora, ao requerer o registo de hipoteca legal, declarou que o fazia ao abrigo do art° 13° do Dec.-Lei n° 103/80, de 9 de Maio, invocando para tanto a qualidade de sócio-gerente do titular inscrito - que aliás identificou como sendo Ramon PD - na sociedade devedora das referidas contribuições.

3. Nos termos do respectivo despacho, o registo foi qualificado como provisório por dúvidas «por constar do título como devedora a sociedade "..., L.da", estando os prédios inscritos definitivamente a favor de Ramon PP, pessoa diversa da devedora. Assim, há violação do trato sucessivo, sendo necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, como resulta reflexamente do disposto no n° 2 do art° 34° do CRP».

4. Alega a recorrente que:- a)- prevendo o art° 12° do D.L. n° 103/80 a possibilidade de constituição de hipoteca legal sobre os imóveis existentes no património das entidades patronais para garantia do pagamento das contribuições à segurança social, acrescenta o art° 13° do mesmo diploma legal que "pelas contribuições e respectivos juros de mora e pelas multas previstas no artigo 21°, que devem ser pagas por sociedades de responsabilidade limitada, são pessoal e solidariamente responsáveis, pelo período da sua gerência, os respectivos gerentes ou administradores"; b)- por outro lado, o art° 78° do CSC determina que os gerentes, administradores ou directores respondem para com os credores da sociedade quando o património social se torne insuficiente para a satisfação dos respectivos créditos; c)- o pedido do registo de hipoteca legal só incidiu sobre bens do sócio-gerente Ramon PD por não terem sido encontrados em nome da sociedade devedora, isto é, depois de excutidos os bens da sociedade.

5. A Conservatória recorrida sustenta a sua decisão, em despacho cuja fundamentação, embora extensa, se alicerça basicamente a)- na inobservância no caso do princípio do trato sucessivo (art° 34°, n° 2, do CRP) dada a circunstância de não resultar do título como comprovada a intervenção do titular inscrito, reconhecendo embora que este, caso se identifique com a pessoa identificada pela entidade credora como sócio-gerente, seja responsável pelas quantias em dívida à segurança social pela sociedade em causa, por força do disposto nos art°s 13° do referido D.L. n° 103/80 e 78° do CSC; e b)-no facto de não decorrer destas disposições legais que a segurança social possa hipotecar bens existentes no património dos gerentes das sociedades devedoras (não obstante a responsabilidade pessoal em que possam incorrer), visto a hipoteca legal prevista no art° 12° do D.L. n° 103/80 incidir apenas sobre os imóveis existentes no património das entidades patronais.

6. Cumpre então a este Conselho emitir parecer. E, porque inexistem questões que obstem ao conhecimento *de meritis* do presente recurso, a ele nos reportaremos de imediato.

7. A questão fundamental que o processo registral em apreciação suscita é a de saber se, em face das disposições legais que a recorrente invoca (os art°s 12° e 13° do D.L. n° 103/80 e o art° 78° do CSC), os documentos apresentados comprovam a hipoteca legal sobre os bens do titular inscrito, cujo registo foi como tal requerido.

8. A resposta a esta questão afigura-se-nos ser necessariamente negativa. É que o art° 12°, ao prover - e apenas esse dispositivo o faz - sobre a hipoteca legal de que podem beneficiar as dívidas por contribuições à segurança social, delimita o objecto de tal direito aos imóveis existentes no património das entidades patronais, sem o estender aos imóveis pertencentes aos gerentes das sociedades comerciais de responsabilidade limitada, mesmo que por tais dívidas forem responsáveis nos termos do citado art° 13°, já transcrito, e do art° 78° do CSC (cujo regime é aplicável àquela responsabilidade por força do disposto no artigo único do Dec.-Lei n° 68/87, de 9/2).

Na verdade, a responsabilidade que a lei aí prevê é uma responsabilidade pessoal e solidária e nela só incorrem os

gerentes das referidas sociedades, que, por inobservarem culposamente disposições legais ou contratuais destinadas à protecção dos credores, dêem causa a que o património social se torne insuficiente para a satisfação dos créditos.

Donde tudo decorre que os imóveis dos gerentes responsáveis não ficam especial e imediatamente afectados - no sentido de pelo seu valor poder a entidade credora ser paga com preferência sobre os demais credores pessoais (e comuns) dos seus proprietários (cfr. art°s 686° e 704° do CC) - ao pagamento das dívidas das sociedades por contibuições à segurança social. Ademais, sempre necessitaria a interessada de comprovar a verificação dos requisitos de tal responsabilidade, não bastando obviamente a mera invocação da qualidade de gerente da sociedade para se ter por comprovada essa mesma responsabilidade.

A verdade porém é que o legislador, de caso pensado, não quis mesmo que sobre esses imóveis se pudesse constituir hipoteca legal (o elemento sistemático decorrente do facto de a regulamentação da responsabilidade dos gerentes vir logo depois de a lei ter provido acerca da hipoteca legal sobre os imóveis existentes no património das entidades patronais é indício seguro e inequívoco dessa intenção). Uma interpretação extensiva do preceito contido no art° 12° está assim liminarmente prejudicada.

Como se não colocaria sequer a hipótese da sua aplicação analógica. Não só, como seria óbvio, pelos motivos apontados, mas também porque só haverá hipoteca legal onde a lei a preveja (cfr. art°s 11° e 704° do CC).

9. Donde necessariamente se deve concluir que os documentos apresentados não titulam manifestamente a hipoteca legal que a segurança social pretende registar.

Circunstância que, constituindo causa de recusa de registo (art° 69°, n° 1, b), do CRP), deveria ter determinado, no caso em apreço, a recusa do registo de hipoteca legal, atentos os termos em que este foi pedido.

Na verdade, a questão de saber se o facto cujo registo é pedido está titulado nos documentos apresentados é uma questão que antecede logicamente a questão de o registo a realizar observa ou não o princípio do trato sucessivo. Aquela é uma questão essencialmente de direito substantivo e esta é uma questão, *quase exclusivamente,* de direito adjectivo (registral).

Assim, esta última não chega sequer a pôr-se quando se conclua, como no caso sub *judice* se deve concluir, que não está titulado o facto a registar.

Daí que se torne também manifesto que a qualificação efectuada e objecto do presente recurso não suscitou, antes a ultrapassando, a questão de estar ou não titulada a hipoteca legal cujo registo se pedia.

Não obstante, porque o facto a registar não está manifestamente titulado nos documentos apresentados, não pode essa circunstância deixar de ser atendida em sede de recurso e de requalificação do pedido de registo (a efectuar nesta sede), uma vez que o registo que viesse a obter carácter definitivo estaria eivado de nulidade nos termos do art° 16°, b), do CRP, acarretando, por isso, graves prejuízos para o comércio jurídico imobiliário e para a sua segurança. Urge assim prevenir uma tal situação, antes que remediá-la. Concomitantemente, perante isso deve ceder o interesse do requerente na inalterabilidade dos motivos que determinaram a provisoriedade por dúvidas do registo de um facto que nem sequer está titulado, surgindo então o referido interesse público na segurança do comércio jurídico como obstáculo intransponível à conversão do registo indevidamente lavrado como provisório por dúvidas nos termos sobreditos.

10. Termos em que se nos afigura não merecer provimento o presente recurso, que assim deve ser indeferido, de harmonia aliás com as seguintes

Conclusões

I - O art° 12° do Decreto-Lei n° 103/80, de 9 de Maio, ao prover - e apenas esse dispositivo o faz - sobre a hipoteca legal de que podem beneficiar as dívidas por contribuições à segurança social, delimita o objecto de tal direito aos imóveis existentes no património das entidades patronais, sem o estender aos imóveis pertencentes aos gerentes das sociedades comerciais de responsabilidade limitada, mesmo que por tais dívidas sejam responsáveis nos termos do art° 13° do citado diploma legal e do art° 78° do Código das Sociedades Comerciais (cujo regime é aplicável àquela responsabilidade por força do disposto no artigo único do Dec.-Lei n° 68/87, de 9 de Fevereiro).

II - Com efeito, a responsabilidade que estas últimas disposições legais contemplam tem natureza pessoal e solidária, não atribuindo a lei à entidade credora o direito de ser paga, pelo valor dos imóveis àqueles gerentes pertencentes, com preferência sobre os demais credores pessoais (e comuns) do respectivo proprietário.

III - De modo que, tendo sido pedido o registo de hipoteca legal sobre imóveis inscritos a favor de outra pessoa que não a entidade patronal, ao abrigo do art° 13° referido, com base em documento comprovativo de dívidas de determinada sociedade comercial por contribuições à segurança social e a alegação de ser o titular inscrito sócio gerente da sociedade devedora, deve aquele registo ser recusado em virtude de o facto registando não estar manifestamente titulado nos documentos apresentados.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.06.2000.

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 30.06.2000.

Proc. nº. C.C. 19/98 DSJ-CT – Emissão de certidões por fotocópia.

A Senhora Conservadora da ... Conservatória do Registo Civil de ..., em ofício de 14 de Abril de 2000 dá conhecimento à Direcção−Geral do procedimento que vem levando a cabo na Conservatória que dirige no que respeita à emissão de certidões de registo que contêm as menções discriminatórias "filiação ilegítima", "pai/mãe incógnita e "avô/avó incógnita".

Tal procedimento consiste em emitir as certidões destes registos por fotocópia, com eliminação na própria fotocópia da menção discriminatória, e, na certificação, mencionar " está conforme as limitações impostas pelo art.º 212º, n.º 4 do Código do Registo Civil, e o original do registo n.º ... do ano ...".

Isto é, numa primeira fase, fotocopia-se o assento, traça-se na fotocópia, com tinta correctora, a menção discriminatória e, numa segunda fase, fotocopia-se a fotocópia, de modo que, nesta segunda fotocópia, não aparece já a menção discriminatória. Na certificação faz-se referência à conformidade daquela ao assento e às limitações impostas por lei.

Alega a Senhora Conservadora que, contendo a Conservatória cerca de 700 mil registos, o volume diário de certidões a dactilografar por motivo das menções discriminatórias obriga a que um ou dois funcionários estejam permanentemente afectos a esse serviço e que ocorram erros de cópia em elementos de identificação.

Acrescenta ainda que o utente dos serviços exige rapidez e celeridade e que o legislador, em 1995, optou pelo meio dactilográfico por ser o modo mais frequente de emissão de certidões, não se colocando a possibilidade de recurso a outros meios tecnológicos. Existindo esses meios, deverão os mesmos ser aproveitados.

Conclui que o recurso à emissão das certidões nestes termos salvaguarda a não publicidade das menções discriminatórias da filiação e encontra-se de acordo com a finalidade do art.º 212º, n.º 4 do C.R.C..

Deliberação

O Código do Registo Civil, aprovado pelo Decreto − Lei n.º47 678, de 5 de Maio de 1967, com as alterações introduzidas pelo Decreto − Lei n.º 49054, de 12 de Junho de 1969, e Decreto − Lei n.º 419/74, de 7 de Setembro, à semelhança dos anteriores, determinava como requisito dos assentos de nascimento a qualidade de filho legítimo ou ilegítimo (alínea e) do n.º 1 do art.º 128º do referido Código de 1967), e a menção de pai, mãe ou avô, avó incógnitos quando não fosse possível preencher essas menções (n.º 2 do art.º 145º, art.º 150º do mesmo diploma).

Em 25 de Abril de 1976 entrou em vigor a Constituição da República que, no artigo 36º, n.º 4, consagra o princípio da não discriminação dos filhos nascidos fora do casamento e determina, especificamente que " a lei e as repartições oficiais não podem usar designações discriminatórias relativas à filiação". A necessidade de ajustar o Código Civil a esse imperativo determinou a sua reformulação na parte relativa ao Direito da Família e a publicação de novo Código do Registo Civil, aprovados respectivamente pelos Decreto-Lei 496/77, de 25 de Novembro e Decreto-Lei 51/78, de 30 de Março.

Até à entrada em vigor do novo regime, foram lavrados milhares de assentos de onde constam essas menções discriminatórias. E não só são discriminatórias as atrás referidas, como a menção de filho legítimo. Por isso, como se conclui no Parecer exarado no Processo RC 19/98, o qual foi publicado no BRN n.º 1/99, "antes da entrada em vigor do Código do Registo Civil de 1978, todos os assentos de nascimento contêm menções discriminatórias da filiação. O desejável seria que nenhuma certidão emitida contivesse menção a qualificar a filiação estabelecida". Reconheceu-se, contudo, que "é possível a emissão de certidão por fotocópia de assento que contenha menção relativa à filiação legítima".

Existirá mecanismo legal que permita eliminar dos registos as menções relativas à qualidade da filiação? Um dos princípios orientadores do Registo Civil é a inalterabilidade do registo − "Nenhuma alteração pode ser introduzida no texto dos registos depois de assinados" − art.º 62º, n.º 1 do C.R.C..

Todavia, a pedido verbal dos interessados, podem as referida menções ser eliminadas mediante a feitura de novo assento (nº 2 do artº 123º do C.R.C.). Não é, pois, viável, no condicionalismo legislativo presente, que se lavrem, oficiosamente e de maneira generalizada, quando são requeridas certidões desses assentos, novos registos para eliminar tais menções, devido ao facto de a lei o fazer depender de requerimento do interessado (ou seus representantes legais), que muitas vezes não está presente ou não o deseja. Para mais, tal registo é passível de emolumento (art.º 2º da Tabela Emolumentar).

A forma adoptada pela Senhora Conservadora para não publicitar as referidas menções, não põe em causa o princípio da inalterabilidade do registo, pois este permanece intacto, mas não se enquadra na técnica do registo civil.

Não é, contudo, por este facto que se conclui não poder ser de aceitar. Há práticas inovadoras, que não sendo proibidas por lei ou regulamento, consistem em mecanismos de simplificação de procedimentos, contribuindo para uma maior celeridade e eficácia na prestação de um serviço.

Vejamos então se esta solução inovadora se conforma com a disposições legais consignadas no Código do Registo Civil e os princípios gerais que o enformam.

O valor probatório do registo é definido no art.º 3º do C.R.C. − "A prova resultante do registo civil... não pode ser ilidida por qualquer outra, a não ser nas acções de estado e de registo".

Como se refere no Código do Registo Civil Anotado por Maria da Conceição Lobato Guimarães, Maria Filomena Mocica, Manuel Vilhena de Carvalho, 2ª Edição −pag. 21, "A prova pelo registo fornecida é muito mais ampla que a chamada prova plena resultante dos documentos autênticos, classificando-a a doutrina de prova absoluta ou plenissima por, em princípio, não admitir prova em contrário".

A prova dos factos sujeitos a registo só pode ser feita pelos meios previstos no Código do Registo Civil – art.º 4º do C.R.C.

A certidão de registo é um meio de prova – art.º 211º do C.R.C.

As certidões extraídas dos actos de registo podem ser de narrativa ou de cópia integral – art.º 212º. As primeiras narram o conteúdo do assento de forma sintética – art.º 213º, n.º 1. As segundas reproduzem-no na íntegra – art.º 212, n.º 3.

As certidões são passadas conforme modelo aprovado ou por fotocópia – art.º 216º, n.º 1.

Hoje em dia recorre-se por regra à fotocópia, quer a certidão pedida seja de cópia integral, quer seja de narrativa. Certifica-se a conformidade com o assento do qual foi extraída, mencionando-se que substitui certidão de narrativa ou de cópia integral, conforme o pedido.

Será que aqui chegados, poderemos concluir por acolher como válida a actuação da Senhora Conservadora, justificando-a com o argumento de que ao não reproduzir, nas certidões que emite nos termos atrás expostos, todas as menções do registo, lhes pode dar o valor de narrativa?

Não parece possível argumentar-se deste modo, visto o art.º 212º determinar, no n.º 2, que as certidões de narrativa obedecem aos modelos aprovados por portaria e devem conter os elementos previstos no nº 1 do artº 213º. Ora, a fotocópia de um assento em que foi eliminada a menção discriminatória da filiação não preenche estes requisitos.

Depara-se agora outra questão donde resulta novo argumento.

Por que razão se continua a distinguir, na certificação de uma fotocópia, que a mesma substitui certidão de narrativa, ou, em alternativa, certidão de cópia integral, consoante tenha sido requisitada uma ou outra das espécies?

Não é sempre a fotocópia uma cópia integral do assento?

Na prática, chega-se ao ponto de recusar para instrução de um processo uma fotocópia que indique que substitui certidão de narrativa, para exigir a substituição por outra que contenha a menção de que substitui certidão de cópia integral, isto porque o n.º 5 do art.º 224º obriga a instrução dos processos com certidão de cópia integral. A razão deste preceito é óbvia. Só através da observação de todo o conteúdo do assento é possível apreciar o pedido. Exibida uma fotocópia do assento atinge-se tal finalidade, quer a mesma tenha o valor de narrativa, quer o tenha de cópia integral.

Quando o preço a pagar pela certidão de narrativa era diferente do da de cópia integral, compreendia-se que não se devesse onerar as fotocópias que substituíam certidões de narrativa de maneira mais pesada do que a que teria lugar se a mesma fosse dactilografada. E assim no nº 2 do art.º 275º do C.R.C. de 1978, na redacção dada pelo Dec-Lei n.º 379 /82, de 14 de Setembro, distinguia-se que "Pelas fotocópias expedidas por exclusiva iniciativa dos serviços, em substituição de certidões, será cobrado o emolumento correspondente às certidões requeridas".

Hoje a realidade é diferente. Por cada certidão de registo, fixa o n.º 1 do art.º 11º da tabela Emolumentar do C.R. C., aprovada pela Portaria n.º 996/98, de 25 de Novembro, um emolumento único (de 1 000$00). O preço das certidões de registo difere, não em função da espécie, mas sim do fim a que se destinam (abono de família, segurança social, nascimento para bilhete de identidade – n.º 3 do art.º 11º da T.E.).

Parece, pois, que estamos a laborar numa incongruência, que não é, de maneira alguma, entendida pelos utentes, chegando até a ser desprestigiante para os serviços, tanto mais que o n.º 1 do art.º 387º do Código Civil, referindo-

se genericamente a todas as fotocópias de documentos arquivados em repartições públicas, determina "*As cópias fotográficas de documentos arquivados nas repartições notariais ou noutras repartições públicas têm a força probatória das certidões de teor*".

O Conselho Técnico delibera:

I - A certidão por fotocópia deverá sempre corresponder a certidão de cópia integral do assento, mesmo quando é pedida certidão de narrativa e o requisitante não faz questão em que a mesma seja dactilografada.

II - Caso seja solicitada certidão de cópia integral de assento que contenha menções discriminatórias da filiação, deve a mesma ser emitida dactilografada, transcrevendo-se todo o texto do assento (n.º 3 do art.º 212º do C.R. C.), sem prejuízo do disposto no nº 4 do art.º 212º, isto é, com a eliminação das referidas menções discriminatórias.

III - Na hipótese de relativamente a um registo nestas condições ser pedida certidão de narrativa, ela tem que ser igualmente dactilografada, respeitando o modelo legal e obedecendo ao disposto nos n.ºs. 2 e 4 do citado art.º 212º.

IV - Não deve ser admitida como válida a emissão de uma fotocópia de assento que não reproduza integralmente todo o seu conteúdo.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.07.2000.

Maria Filomena Fialho Rocha Pereira, relatora.
Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 27.07.2000.

Proc. nº R.P. 37/2000 DSJ-CT - Registo de hipoteca voluntária constituída para garantia de empréstimo concedido para a transferência de crédito à aquisição, construção, conservação ou beneficiação de habitação própria permanente.

1. A ..., S.A., recorre hierarquicamente da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de recusar a conversão do registo provisório por natureza (alínea i) do nº 1 do artº 92º) de hipoteca voluntária - inscrição C-2 Ap. 05/990524 - sobre a fracção autónoma "W" do prédio nº 00617/970207 da freguesia de ..., do referido concelho, pedida a coberto da ap. 38/991027 com base em instrumento avulso lavrado no Notariado Privativo da ... em 28.07.99 e aí arquivado sob o nº 6244.
2. De harmonia com o respectivo despacho, a recusa ficou a dever-se ao facto de o título comprovar que o empréstimo no montante de 9.600.000$00, que a referida ... concede aos proprietários inscritos e a cuja garantia a hipoteca voluntária se constitui, se destina a liquidar um anterior empréstimo que o B... lhes concedera para aquisição de habitação própria permanente e cujo capital em dívida à data da sua transferência para a ... se quedava por 9.551.997$00, omitindo porém o fim a que se destinaria a parte excedente. É que, a ser assim - isto é, se o novo empréstimo excede de facto o referido capital em dívida - não poderá aplicar-se o disposto nos artºs 28º, nº 2, e 31º do Dec.-Lei nº 349/98, de 11/11. E interroga-se:- será que terá havido, antes, lapso na indicação do montante do capital do empréstimo em dívida na referida data? De qualquer modo, a conversão do registo provisório não será possível enquanto o título não dissipar essas dúvidas, por força do disposto nos artºs 69º, nº 2, 101º, nºs 2, c), e 3, do CRP.
3. Recorrendo desta decisão, a Caixa contesta que os montantes dos empréstimos a conceder nos termos do citado artº 28º do D.L. nº 349/98 - a saber, quando os mutuários de empréstimos para a aquisição de habitação permanente (regulados nesse diploma) optem por outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito ou por outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito (cfr. o nº 1 daquele artigo) - não possam exceder o capital em dívida, visto apenas estarem limitados, isso sim, pelo saldo em dívida à data da alteração (cfr. nº 2 do mesmo artº 28º).
Limitada ao montante do capital em dívida está, outrossim, a isenção de imposto de selo prevista no artº 54º, nº 4, da respectiva Tabela Geral de que beneficiarão a confissão ou a constituição de dívida inerente a um novo contrato

de mútuo, quando haja mudança de instituição de crédito (como foi o caso; daí o interesse em que o título discriminasse o saldo e o capital em dívida).
Isto é - conclui a recorrente - enquanto o novo empréstimo podia abranger, como abrangeu, todo o saldo em dívida do empréstimo anteriormente concedido ao mesmo mutuário pelo ..., a isenção do selo está limitada ao capital em dívida.
Mas logo acrescenta que, de acordo com o nº 7 do referido artº 28º do D.L. nº 349/98, os limites ao montante do empréstimo e ao prazo da sua concessão fixados no nº 2 do mesmo artigo não se aplicam sequer quando a alteração se circunscreva à mudança de entidade mutuante dentro do âmbito do regime geral de crédito, como é o caso do contrato vertente. Assim, nesta hipótese, o empréstimo poderá inclusivamente exceder o capital e os juros em dívida, por forma a abranger também outras rubricas de que o mutuário seja devedor, tais como, a título meramente exemplificativo, dívidas por comissões ou outras despesas.
4. Sustenta a Conservatória recorrida a sua decisão, reformando a interpretação que perfilha quanto ao artº 28º, nºs 1 e 2, do citado D.L. n. 349/98, segundo a qual o limite que o saldo em dívida constitui para o montante dos empréstimos a conceder ao abrigo dessas disposições legais exclui do seu cômputo valores como as comissões, despesas com a liquidação antecipada e juros de prestações em dívida, entre outros. Nem, aliás, faria sentido que os mutuários pudessem beneficiar de isenções fiscais ou emolumentares por actos que se não cinjam estritamente à aquisição de habitação permanente, pelo que deles se deverão ter por excluídos os empréstimos destinados a cobrir encargos "extra-habitação".
De resto, prossegue o despacho de sustentação, também constitui impedimento à conversão a circunstância de o conteúdo do instrumento avulso em causa ser contrariado, quanto à menção do saldo em dívida (que naquele será de 9.660.000$00), pelo documento complementar, que o instruiu e que dele faz parte integrante (artº 64º do C. Not.), ao referir um capital em dívida de 9.551.997$00.
E resume assim a sua fundamentação:
1º- Para beneficiar da isenção prevista no artº 31º do D.L. nº 349/98 o valor do empréstimo terá de ser igual ao montante do capital em dívida;
2º- Há divergência quanto ao valor do empréstimo entre o texto do instrumento notarial e o documento complementar;
3º- Atendendo ao espírito de benefício para o contribuinte que subjaz ao parecer emitido pelos Serviços Jurídicos da DGRN em 22.05.98 no Proc. nº CP 30/97[1], deveria ter-se feito constar do documento complementar o valor de 9.600.000$00, e não o valor de 9.551.997$00, como sendo o montante do empréstimo, bem como a menção do fim a que se destinava o empréstimo na parte em que excedia o último dos indicados valores.
5. Expostas assim as questões que recorrente e recorrida colocaram no processo registral em apreço, importa agora emitir parecer.
E, porque nenhuma questão prévia ou impeditiva de tal conhecimento existe, passaremos desde logo a conhecer do mérito do recurso.
6. Fá-lo-emos dizendo que a balança pende manifestamente a favor das posições assumidas pela recorrente.
Na verdade, o mútuo constituído já na vigência do Dec.-Lei nº 349/98 e titulado nos documentos apresentados foi concedido pela ... recorrente no âmbito do regime geral do crédito. Como aliás no âmbito do mesmo regime, mas então ao abrigo do Dec.-lei nº 328-B/86, de 30/9, tinha sido concedido o anterior empréstimo pelo ..., à liquidação do qual aquele se destina.
Estamos assim perante um caso de mudança de instituição de crédito no âmbito do regime geral de crédito, ao qual, nos termos do nº 7 do artº 28º do D.L. nº 349/98, não se aplicam sequer as limitações que as disposições anteriores desse mesmo artigo e, designadamente, as limitações previstas no seu nº 2 e referentes aos montante e ao prazo dos empréstimos a conceder na sequência das opções feitas pelos mutuários ao abrigo disposto no seu nº 1[2].
Pois, como bem refere a ... recorrente, o empréstimo que no caso em apreço concedeu, nos termos já assinalados, não tinha que ver limitado o seu montante ao saldo em dívida do empréstimo anterior (vd. o citado nº 2). A permissão legal, na situação considerada de mudança de instituição de crédito no âmbito do regime geral do crédito (e apenas nela), não se contém nos limites do saldo em dívida, propondo antes aos mutuários a concessão de empréstimos, ao abrigo do regime geral de crédito, de montantes superiores aos respectivos saldos em dívida, à data da alteração, relativamente aos empréstimos vigentes.
Saldo em dívida esse que não é confundível com o capital em dívida. Este, o capital em dívida, será ou poderá ser apenas uma parte - embora substancial, sem dúvida - daquele mesmo saldo, em cujo cálculo não se poderão obviamente deixar de ter também em conta os juros em dívida, que, como rendimentos gerados pelo capital mutuado, agravarão o débito (actual) do mutuário.
E bem se compreende que, destinando-se o novo empréstimo a liquidar *totalmente* o empréstimo anterior, o seu montante possa abranger não só a quantia do capital em dívida, mas também os juros que eventualmente, à data da concessão do novo empréstimo, estejam também em dívida. O contrário é que não seria lógico nem curial, por não facilitar a liquidação que este empréstimo visa precisamente possibilitar.
A igual resultado se chegará também, aliás, por via de um argumento sistemático retirado dos próprios termos em

que a lei isenta de imposto de selo a constituição do novo mútuo. É que tal isenção é limitada ao montante do capital em dívida[3] e isso só será compreensível quando o empréstimo a conceder no âmbito do crédito à habitação possa superar mesmo o capital em dívida. Certo é que esta situação será verificável no caso de a mudança de instituição de crédito ocorrer no âmbito do regime geral de crédito, como salientámos já. Mas não só a circunstância de a lei perspectivar a isenção fiscal num âmbito mais geral, concedendo-a sempre que ocorra mudança de instituição de crédito, como também o confronto de expressões diversas (e com significados também diversos) que a lei utiliza para definir as diferentes limitações - *saldo em dívida*, na admissibilidade do empréstimo, e *capital em dívida*, na isenção fiscal - são bem reveladores de que não há necessária coincidência desses limites, independentemente da opção que o mutuário fizer.
Por isso, ainda que fosse caso de o novo empréstimo, em apreço nestes autos, estar sujeito - e já vimos que não está - às limitações impostas pelo nº 2 do artº 28º do D.L. nº 349/98 -, a circunstância de o capital agora mutuado exceder o capital que o título revela como estando em dívida nesse momento não constitui, por si só, motivo para pôr em causa a admissibilidade do mútuo nos termos em que foi constituído para a mudança de instituição mutuante no âmbito do crédito à habitação própria permanente, que estamos a considerar. Só o seria se acaso os documentos apresentados comprovassem não existirem também então juros em dívida ou que os (então) devidos ficariam aquém da diferença entre os montantes daqueles dois capitais[4]. Não comprovando tal (como se não comprova), ilegítima se deve considerar a conclusão, extraída pela Conservatória recorrida, de que só em parte o mútuo constituído se destinaria à liquidação do empréstimo anterior, exigindo por isso que do título passasse também a constar - quando não fosse caso de erro na menção do capital em dívida, caso em que teria de ser rectificada - a afectação do mútuo na parte excedente ao capital em dívida.
7. Para assim concluir utilizou ainda a Conservatória, no despacho de sustentação, o argumento de que, ao não revelar a afectação dessa parte restante do mútuo, o título inviabilizaria a tributação dos emolumentos devidos, visto que, nos termos do artº 31º, nº 1, do D.L. nº 349/98, só fica isento de emolumentos o registo do mútuo na estrita medida em que da sua concessão resulte efectiva transferência de crédito e mudança da instituição de crédito mutuante, mas não já quando o mútuo constituído se destinar a outra finalidade que não seja a liquidação do empréstimo anterior.
Sem fundamento se nos afigura ser, porém, este derradeiro argumento.
Pois é óbvio que não seriam nunca razões de tributação emolumentar dos actos notariais e de registo a criar limitações à concessão do empréstimo, designadamente, quanto ao montante que poderá atingir.
Por outro lado, conhecida pela menção do capital em dívida, constante do título, qual a parte do mútuo efectivamente afecta à concretização da referida mudança (segundo o próprio entendimento assumido pela Conservatória recorrida), a determinação da parte do mútuo que (independentemente da sua real afectação) seria tributável decorreria com toda a facilidade por exclusão de partes no valor total do mútuo.

A verdade porém é que o vício da motivação determinante da recusa impugnada assenta no facto de se ter dado por assente aquilo que necessitava de ser demonstrado. E, no caso, tal vício radica no facto de se ter partido do princípio, que se considerou como indiscutível, de que o montante do mútuo destinado a transferir o crédito, entretanto concedido para a habitação própria permanente, para outra instituição de crédito mutuante não pode, na vigência do D.L. nº 349/98, ser superior ao capital em dívida à data dessa transferência.

Tal premissa, como julgamos ter demonstrado, não é verdadeira e a petição de princípio do raciocínio, que veio permitir, ficou bem patente nas conclusões extraídas no despacho de sustentação da decisão recorrida.

8. Termos em que é este Conselho de parecer de que o presente recurso hierárquico merece provimento, ordenando-se consequentemente a conversão do registo provisório de hipoteca voluntária em causa, de harmonia aliás com as seguintes

Conclusões

I – No cômputo do saldo em dívida a que se reporta o nº 2 do artº 28º do Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de Novembro, para estabelecer o limite a que podem ascender os montantes dos empréstimos a conceder, na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária e beneficiação de habitação própria permanente regulados por esse diploma e na sequência de opção feita pelos mutuários por outro regime de crédito e/ou por outra instituição de crédito mutuante, são de ter em conta não só o capital ainda não amortizado mas também os juros vencidos e em dívida à data da alteração.

II - A essa limitação está, de resto, subtraída a situação, resultante de tal opção, de mudança de instituição de crédito no âmbito do regime geral de crédito (nº 7 do referido artº 28º).

III – Daí que, em nenhum dos referidos casos, a circunstância de no documento da constituição do novo mútuo se mencionar um capital então em dívida - menção essa que relevará para efeitos de isenção do imposto de selo - de valor inferior ao montante do empréstimo aí concedido obste, só por si, a que se registe com carácter definitivo a hipoteca voluntária simultaneamente constituída em garantia desse mesmo mútuo.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.07.2000.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator*, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 27.07.2000.

Proc. nº R.P. 70/2000 DSJ-CT - Prazo para recorrer da qualificação do registo. - Título para o registo de aquisição em processo executivo. - A relação jurídica objecto imediato do registo. - A transferência de património entre entes colectivos e o registo da transmissão de imóveis.

1-A ..., C.R.L., recorre hierarquicamente da decisão de registar provisoriamente por natureza nos termos da alínea h) do nº 1 do art. 92º do C.R.P. a aquisição a seu favor do prédio descrito na ficha nº 04471/160893 − ..., da Conservatória do Registo Predial de ..., cujo registo foi peticionado através da Ap. 20/000114.

O prédio objecto mediato do registo é um prédio urbano situado em ..., composto de dois edifícios: um de rés do chão para habitação, com a área coberta de 67,50m2, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 466; e o outro de rés do chão para indústria, e logradouro, com a área coberta de 330m2 e descoberta de 2025m2, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 578.

No Tribunal Judicial de ... correram termos uns autos de execução ordinária (registados sob o nº 101/97, 3º Juízo, vindos do 2º Juízo onde tinham o nº 128/94), em que foi exequente a ..., C.R.L., e executados VFGF e mulher CGMMF, titulares inscritos no registo, e outra, tendo nos autos de carta precatória nº 517/96, do 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial do ..., sido arrematado pela exequente ... em 23.10.96, pelo preço de 37.500.000$00, o imóvel anteriormente descrito.

Consta do respectivo auto:

«A arrematante, de seguida, efectuou o depósito de 3.750.000$00 (...). Logo, a Mmª Juiz adjudicou-lhe o imóvel, tendo o arrematante ficado bem ciente de que deverá depositar a restante quantia dentro do prazo de 15 dias».

A ..., C.R.L., ora recorrente, resultou da fusão das ..., tendo a respectiva constituição sido registada na ... Conservatória do Registo Comercial de ... em 29.10.96 (matrícula nº 102/961029).

Em 17.09.97 (Ap. 61) foi registada a fusão por incorporação da ..., C.R.L., na ..., C.R.L., com base em escritura pública de fusão lavrada no dia 26 de Agosto de 1997, a fls 61v do Livro de Notas 57-D, do Cartório Notarial de .....

Do título da fusão consta que a) a cooperativa incorporada passa a fazer parte integrante da cooperativa incorporante, "com extinção da personalidade jurídica daquela, assumindo esta a totalidade dos direitos e obrigações da cooperativa incorporada", e b) a cooperativa incorporante assume a totalidade dos activos, passivos e situação líquida evidenciada pelo último balanço da cooperativa incorporada. E nele estão ainda relacionados os bens que "fazem parte" do património da cooperativa incorporada, mas dentre eles não figura o imóvel arrematado por esta cooperativa na execução acima assinalada.

A Conservatória recorrida notificou a apresentante do pedido de registo nos termos do nº 2 do art. 71º, para efeitos do disposto no nº 1 do art. 140º, ambos do C.R.P. – na redacção introduzida pelo D.L. nº 533/99, de 11 de Dezembro -, dando-lhe conhecimento de que o registo foi efectuado provisoriamente por natureza nos termos do art. 92º, nº 1, h), do C.R.P., e informando que o interessado dispunha de 40 dias para proceder à sua impugnação.

O registo postal da carta tem a data de 24.01.2000.

2- A petição de recurso foi apresentada na Conservatória recorrida em 09.03.2000.

São fundamentos do recurso:

a)- A qualificação do registo como provisório por natureza nos termos do art. 92º, nº 1, h), do C.R.P., traduz uma deficiente interpretação desta norma, a qual se aplica ao registo efectuado nos termos do art. 48º deste Código, ou seja, "apenas com base em documento do qual não resulte a aquisição do direito de propriedade sobre um prédio, mas antes a arrematação desse mesmo prédio";

b)- O direito de propriedade não se adquire pela simples arrematação, pois que existem outras

obrigações das quais "a lei faz depender a translação do direito de propriedade para a esfera jurídica do arrematante. Por exemplo, o pagamento do preço ou o cumprimento das obrigações fiscais";

c)- A ora recorrente é exequente nos próprios autos de arrematação, pelo que ao caso vertente importa, especialmente, o previsto no nº 2 do art. 906º do C.P.C., na anterior redacção, por força do qual a arrematante não estava obrigada a proceder a "novo depósito do preço", sendo ainda de ponderar que nos termos do nº 20 do art. 11º do CIMSISSD a arrematante está isenta de sisa, atenta a sua qualidade de exequente;

d)- Não é pois aplicável o nº 2 do art. 905º do C.P.C. (anterior redacção), por estar a arrematante dispensada do pagamento do restante preço, bem como do imposto de sisa;

e)- A adjudicação do imóvel foi expressamente feita por despacho judicial, conforme consta do auto de arrematação.

Formula as seguintes conclusões:

1ª.- A expressão "Título de Arrematação" utilizada pelo legislador, quer no art. 92º, nº 1, alínea h) do C.R.P., quer no art. 905º da anterior redacção do C.P.C., deverá ser entendida de acordo com o preciso termo dos próprios vocábulos, ou seja, documento que titule o acto de arrematar;

2ª.- Não se pode pois querer dar outro sentido à expressão, nomeadamente o de algo cuja epígrafe Título de Arrematação e donde constem factos e conclusões de direito, que mais não seriam que declarações de aplicabilidade de normas em vigor;

3ª.- A referida expressão foi interpretada formal e literalmente, subvertendo-se o seu alcance;

4ª.- É a decisão judicial de adjudicar o prédio que determina a aquisição do direito de propriedade, ainda que tal decisão conste do Auto de Arrematação. O que importa é, sem dúvida, o conteúdo e não a forma;

5ª.- Da epígrafe do actual art. 900º do C.P.C. consta já a expressão *Adjudicação*, sendo que do seu nº 2 desapareceu a referência ao título de arrematação (cfr constava do anterior 905º), preferindo agora o legislador falar em título de transmissão. O certo é que o efeito é o mesmo. Importante é que do seu conteúdo resulte a transmissão do direito de propriedade sobre o bem arrematado.

3- No despacho de sustentação refere-se que não consta do auto de arrematação que o adquirente tenha sido dispensado do pagamento da totalidade do preço nem que tenha ficado isento do pagamento da sisa.

Na tese da recorrida, a transferência da propriedade operada pela arrematação é "provisória. Apenas o título opera a transmissão definitiva da propriedade da coisa arrematada (art. 900º do Código de Processo Civil, anterior redacção). O exequente que adquire bens em execução é dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessário para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber – art. 906º Código Processo Civil, anterior redacção. O art. 905º do Código de Processo Civil referia que os bens arrematados não são entregues ao arrematante sem que esteja paga ou depositada a totalidade do preço. Após esse pagamento e o da sisa, se for devido, é passado o Título de Arrematação, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço e da sisa e se declara a data da transmissão que coincidirá com a da praça em que os bens tenham sido adjudicados".

Porque nenhum destes factos é certificado nos documentos que instruiram o pedido, a recorrida manteve a qualificação do registo.

4- Uma questão prévia importa desde já apreciar. A da tempestividade do recurso.

O registo foi pedido já na vigência do D.L. nº 533/99, de 11 de Dezembro, que introduziu alterações ao Código do Registo Predial (cfr. art. 8º).

Nos termos do nº 2 do art. 71º «salvo nos casos previstos nas alíneas a), g) e i) do nº 1 do artigo 92º, a qualificação dos registos como provisórios por natureza é notificada aos interessados no prazo previsto no número anterior». O art. 140º, nº 1, diz-nos que «a decisão do conservador que recuse a prática do acto nos termos requeridos pode ser impugnada (...)». E o nº 1 do art. 141º fixa o prazo de 30 dias - a contar da notificação a que se refere o art. 71º - para a interposição do recurso (hierárquico ou contencioso).

Da aplicação conjugada destas normas do Código do Registo Predial resultam, se bem ajuizamos, as seguintes ilações:

1ª.- Casos há, como o dos autos, em que a lei admite a qualificação do pedido de registo em termos diversos dos requeridos sem necessidade da sua materialização por despacho;

2ª.- Nestes casos, como é óbvio, a notificação tem por objecto – ou seja, visa dar a conhecer (cfr. art. 228º, nº 2, C.P.C.) – a própria qualificação, e não o despacho (que, no caso, não foi exarado)[1]

3ª.- Decorrentemente, nestas hipóteses a decisão impugnável, não estando formalizada num despacho, ter-se-á que deduzir da qualificação que está patenteada nos termos em que o registo foi efectuado;

4ª.- A notificação (da qualificação), por via postal, presume-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja (cfr. art. 254º, nº 2, C.P.C.).

5ª.- O prazo para interpor recurso hierárquico é de 30 dias, a contar da notificação da qualificação, e está sujeito à regra da continuidade fixada no art. 144º, nº 1, do C.P.C., de modo que na sua contagem se incluem também os sábados, domingos e dias feriados – sem que se suspenda sequer durante as férias judiciais -, transferindo-se o termo do prazo, se vier a cair em dia em que a Conservatória estiver fechada, para o primeiro dia útil seguinte.

No caso dos autos, está comprovado que o registo postal da carta tem a data de 24.01.2000. Donde resulta que a notificação ocorreu em 27.01.2000. Pelo que o termo do prazo para interpor o recurso era o dia 28.02.2000.

É certo que no ofício de notificação se informou o apresentante que o prazo para impugnar era de 40 dias. A nosso ver incorrectamente, porquanto após a entrada em vigor do citado D.L. nº 533/99 não se justifica a adaptação

fixada no art. 6º do D.L. nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, para os prazos processuais (*in casu*, na alínea f) do nº 1). Desde logo, porque naquele diploma se alterou o art. (141º) em que era estabelecido o prazo. E se o prazo foi mantido − melhor dizendo, refixado -, é porque, na realidade, o legislador quis reduzi-lo (de 40 para 30 dias).

Mas, ainda que se considerasse − por óbvias razões de protecção do interessado no exercício do direito de impugnação − que no caso deveria valer o prazo de 40 dias, nem por isso, a nosso ver, a impugnação seria tempestiva. Nesta hipótese, o termo do prazo cairia no dia 08.03.99.

Somos, assim, de opinião de que o recurso é extemporâneo. E daí que o mesmo deva ser indeferido.

5- Não obstante, não deixaremos de nos pronunciar, embora sucintamente, sobre o mérito.

5.1- Está em causa a (in)suficiência do título para o registo definitivo de aquisição a favor do arrematante-exequente. Sendo certo que ao caso se aplicam − a este propósito existe consenso − as disposições do C.P.C. anteriores à revisão operada pelos Decretos-Leis nºs 329-A/95, de 12.12, e 180/96, de 25.09.

O título comprova, de facto, a adjudicação do imóvel ao arrematante-exequente, em face do depósito da décima parte do preço.

E é certo que os bens podiam ser adjudicados ao arrematante desde que este depositasse quantia não inferior à décima parte do preço e a quantia correspondente às despesas prováveis da arrematação (cfr. art. 904º, nº 1, C.P.C.)[2].

Será o documento (auto de arrematação) comprovativo de tal adjudicação título suficiente para o registo definitivo de aquisição a favor do arrematante ?

Parece-nos óbvio que não é. Pela singela razão de que a aquisição pode não subsistir, por não ter sido ulteriormente depositada a parte restante do preço, nem no prazo de 15 dias (art. 904º, nº 3) nem até ao momento da abertura da nova praça (art. 904º, nº 5) [3].

Faz assim, a nosso ver, todo o sentido que o registo definitivo da aquisição só seja viável mediante a comprovação da sua subsistência. E daí a norma do nº 2 do art. 905º, C.P.C., que prescreve que o "título de arrematação" só pode ser passado depois de pago o preço (na totalidade) e a sisa, nele se certificando estes factos, bem como a data da transmissão (que coincidirá com a da praça em que os bens tenham sido adjudicados) [4].

E também faz sentido, pelas razões apontadas, que a certidão comprovativa da arrematação e do depósito da décima parte do preço e das despesas prováveis apenas possa basear o registo provisório da aquisição (cfr. art.s 48º e 92º, nº 1, h), do C.R.P., na redacção anterior ao D.L. nº 533/99).

É certo que, sendo o arrematante o exequente, este está dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber (art. 906º, nº 1, C.P.C.). E que, não estando ainda graduados os créditos, o exequente não é obrigado a depositar mais que a parte excedente à quantia exequenda [5].

Naturalmente que nestes casos o título de arrematação [6] não pode certificar o pagamento do preço, porquanto dispensa de depósito do preço e pagamento do preço são realidades distintas [7].

Mas pode, e deve, certificar a dispensa do depósito do preço [8], pois não é ao conservador que compete pronunciar-se sobre tal matéria, para o que obviamente nem sequer teria elementos [9].

E, se o fizer, isto é, se certificar a dispensa do depósito do preço, não se nos suscitam dúvidas sobre a suficiência do título para o registo definitivo da aquisição [10].

Do mesmo modo quanto ao cumprimento das obrigações fiscais. Se o título contiver a menção de que o acto está isento de sisa, é óbvio que não se pode exigir a certificação do seu pagamento.

5.2- Os autos evidenciam ainda uma outra questão, que não foi equacionada na qualificação do registo.

É que o exequente é a... C.R.L., e foi esta entidade que arrematou, em 23.10.96, o imóvel. Só ulteriormente é que esta cooperativa foi incorporada na ..., C.R.L., que aliás só adquiriu personalidade jurídica – com o registo da sua constituição (cfr. art. 16º, Cód. Cooperativo) – em 29.10.96.

Como é consabido, a fusão implica a extinção da personalidade jurídica da cooperativa incorporada, que passa a fazer parte integrante da cooperativa incorporante, que assumirá a totalidade dos direitos e obrigações daquela (cfr. art. 74º, nº 3, Cód. Cooperativo). Importa, pois, a transferência do património da cooperativa incorporada para a cooperativa incorporante, sendo certo que a transmissão de imóveis por efeito dessa transferência é facto sujeito a registo (cfr. art. 101º, nº 1, g), C.R.P.).

Haverá, pois, que registar dois factos: a aquisição a favor da ..., C.R.L., e a transmissão desta para a ..., C.R.L. [11].

Afigura-se-nos, pois, legítimo concluir que se pretendeu submeter a registo uma relação jurídica que, na realidade, não existiu. A relação jurídica foi estabelecida entre os executados e a arrematante-exequente, sendo esta pessoa diversa daquela que se apresentou a requerer o registo em seu nome [12].

Portanto, e a nosso ver, ao caso caberia a recusa, por o facto – aquisição por arrematação do imóvel a favor da ..., C.R.L. – não estar titulado nos documentos apresentados (cfr. art. 69º, nº 1, b), C.R.P.).

6- Em face do exposto, somos de parecer que o recurso não merece provimento.

Em consonância firmam-se as seguintes

Conclusões

I - Após a entrada em vigor do D.L. nº 533/99, de 11 de Dezembro – que introduziu alterações ao Código do Registo Predial – o prazo fixado no nº 1 do art. 141º do Código deixou de beneficiar da adaptação estabelecida na alínea f) do nº 1 do art. 6º do D.L. nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, pelo que, a partir desse momento, o prazo para a interposição do recurso hierárquico ou contencioso da decisão do conservador que recuse a prática do acto nos termos requeridos é de 30 dias a contar da notificação a que se refere o art. 71º do mesmo diploma.
II- A certidão comprovativa da arrematação em processo executivo, do depósito da décima parte do preço e da adjudicação do imóvel ao arrematante – anteriormente à revisão do Código de Processo Civil operada pelos Decretos-Leis nºs 329-A/95, de 12 de Dezembro, e 180/96, de 25 de Setembro – apenas pode basear o registo provisório por natureza nos termos do art. 92º, nº 1, h), do C.R.P., de aquisição a favor do arrematante.
III - Sendo o arrematante o exequente, o título de arrematação será bastante para o registo definitivo do facto aquisitivo se certificar que o exequente-adquirente foi dispensado do depósito da parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber, ou se, para o caso de os créditos não estarem ainda graduados, certificar que o mesmo foi dispensado do depósito da parte correspondente à quantia exequenda e consignar a garantia hipotecária relativamente à parte do preço não depositada (cfr. art. 906º, nºs 1 e 2, C.P.C., na redacção anterior à revisão).
IV - Deverá ser recusado o registo de aquisição a favor da cooperativa que, ulteriormente à arrematação, incorporou a cooperativa exequente-arrematante, dado que a relação jurídica que os autos titulam não é a mesma que foi submetida a registo (cfr. art. 69º, nº 1, b), C.R.P.).

V - A transmissão do imóvel a favor da cooperativa incorporante, por efeito da transferência para esta do património da cooperativa incorporada, deverá ser registada por averbamento à (prévia) inscrição de aquisição a favor desta cooperativa – exequente-arrematante (cfr. art.74º, nº 3, do Cód. Cooperativo, e art. 101º, nº 1, g), do C.R.P.).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.07.2000.

João Guimarães Gomes de Bastos relator*, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.*
Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 27.07.2000.

Proc. nº CN 38/2000 DSJ-CT – Reduções e isenções previstas nas tabelas de emolumentos – Participação emolumentar.

Deliberação

I – A Lei Orgânica dos Serviços dos Registos e do Notariado considera que o vencimento dos conservadores, notários e oficiais é constituído por uma parte fixa - o ordenado - e por uma percentagem sobre as receitas dos serviços - a participação emolumentar.

II – As receitas provêm dos emolumentos cobrados, em conformidade com as tabelas respectivas, estando nelas previsto que, relativamente a certos e determinados tipos de actos de registo e notariais, se proceda à redução ou isenção dos emolumentos normalmente devidos.
III – Ao longo do tempo foram sendo publicados vários diplomas avulsos que alargaram a redução e a isenção de emolumentos a outros actos, além dos previstos nas tabelas, sendo que uns excluíram expressamente da redução ou isenção a correspondente participação emolumentar devida a conservadores, notários e oficiais – cfr., v. g., os Decretos-Lei nºs. 177/86, de 2 de Julho, e 164/92, de 5 de Agosto -, enquanto outros não fizeram qualquer referência a essa ressalva – cfr., também exemplificativamente, os Decretos-Lei nºs 385/89, de 8 de Novembro, 168/90, de 24 de Maio, e 404/90, de 21 de Dezembro, na parte que alterou o nº. 4 do artigo 23º da Tabela de Emolumentos do Registo Comercial então vigente.
IV – Face à divergência de soluções legislativamente adoptadas, foi defendido por este Conselho no Processo 7/92 Not 3 que, sempre que não exista disposição legal expressa a ressalvar a comparticipação emolumentar dos conservadores, notários e oficiais em actos isentos, total ou parcialmente, se deviam aplicar, por analogia, as disposições que fixam a ressalva dessa participação.
V – Porém, na sequência do parecer da Auditoria do Ministério da Justiça de 31.07.98, o director-geral dos Registos e do Notariado, pelo despacho nº 28/98 de 10.11.98, fixou o entendimento de que, pela prática de actos notariais e de registo que beneficiem de *isenção ou redução de emolumentos previstas em diplomas legais* <u>*sem qualquer reserva ou restrição*</u>, não devia ser cobrada qualquer quantia a título de participação emolumentar ou de emolumentos pessoais, com excepção dos previstos no nº 3 do artigo 189º do Código do Notariado.
VI – O Decreto-Lei nº 126/99, de 21 de Abril, entretanto publicado, determinou que as isenções e reduções emolumentares *em relação aos valores fixados na tabela* de que beneficiem actos notariais e de registo predial ou comercial não abrangem os emolumentos pessoais nem as importâncias correspondentes à participação emolumentar normalmente devida aos notários, conservadores e oficiais do registo e do notariado pela sua intervenção nos actos, salvo nos casos de isenção a favor do Estado ou das autarquias locais e nos relativos à organização do processo eleitoral.
VII – A alusão, feita no diploma legal indicado imediatamente antes, às isenções e reduções *em relação aos valores fixados na tabela,* deve ser interpretada no sentido de que o direito de retenção de quantias, destinadas à salvaguarda dos emolumentos pessoais e da participação emolumentar pela prática dos actos notariais e de registo, se circunscreve aos casos de redução e isenção previstos em

diplomas avulsos e não aos consignados nas respectivas tabelas.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.07.2000.

Fernando Neto Ferreirinha, relator.
Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 27.07.2000.

---

[1][1] - Para o que se invocou a argumentação alinhada no parecer emitido no Pº R.P. 88/96 R.P. 4, *in* BRN nº 6/97, págs. 29/30.

[2][2] - São estas as conclusões tiradas no parecer emitido no Pº R.P. 119/98 DSJ-CT, *in* BRN nº 3/99, pág. 32 e segs., para cuja fundamentação remetemos.

[3][3] - *In* BRN nº 4/98, pág. 22 e segs.

[4][4] - Cfr. nota (11) do parecer.

[5][5] - Proferido no agravo nº 39/2000 - 5ª Sec., da decisão do tribunal judicial de 1ª instância que confirmou a decisão de recusa do registo de aquisição no caso relatado no citado parecer emitido no Pº 88/96 R.P.4.

[6][6] - Que, segundo nos foi dado saber, ainda não transitou em julgado, porquanto dele foi interposto recurso de agravo para o Supremo Tribunal de Justiça.

[7][7] - *In* BRN nº 1/98, págs. 38/41.

[8][8] - Importa referir que o Tribunal da Relação do Porto, por Acórdão de 8.10.98 (agravo nº 862/98 - 3ª Sec.) sufragou o entendimento alinhado neste parecer. Nele se concluíu que **I** A sentença com trânsito em julgado, de reconhecimento do direito de propriedade, proferida no âmbito de uma acção declarativa com processo sumário, constitui título para registo de propriedade, nos termos dos art.s 3º, nº 1, alíneas a) e c), e 95º, nº 1, alínea g), do Cód. Reg. Predial, mas não já do registo de aquisição de propriedade, através de usucapião, nos termos dos art.s 2º, nº 1, alínea a), 95º, nº 1, alínea a) e 69º, nº 1, alínea b), do mesmo Código, e **II** Para a finalidade contemplada na 2ª parte do nº I, impõe-se o uso dos meios de suprimento facultados pelo art. 116º, nº 1, do citado Cód. Reg. Predial.

[9][9] - Na economia do parecer, não nos debruçámos sobre o argumento do recorrido, esgrimido no despacho de sustentação, de que não estava comprovado o trânsito em julgado da sentença homologatória. Mas parece-nos evidente a validade do argumento. Só são atendíveis para efeitos de qualificação do pedido de registo os documentos apresentados até ao momento dessa qualificação (art. 73º, nº 2, C.R.P.) e, por isso, não devem ser recebidos em sede de impugnação os documentos apresentados ulteriormente àquela qualificação (cfr. conclusão 1ª do citado parecer emitido no Pº R.P. 57/99 DSJ-CT). Ora não sofre dúvida que da certidão judicial que instruíu o pedido de registo consta que a sentença ainda não transitou em julgado.

1 Estudos de Registo Predial, 1985, Almedina, pag. 23.

2 Há lapso com certeza na indicação desta alínea pela Senhora Conservadora, pois o registo da acção foi lavrado

como provisório por natureza apenas com base na alínea a) do nº 1 do artº 92º.

3 - Que, como é consabido, veio afirmar jurisprudência nos seguintes termos: «A execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do artigo 830º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor ter transmitido o seu direito real sobre a coisa objecto do contrato prometido antes de registada a acção de execução específica, ainda que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da acção; o registo da acção não confere eficácia real à promessa». Cfr. R.L.J., Ano 131º, pág. 240 e segs., com Anotação concordante de **M.J. Almeida Costa**.

4 - Pressupõe-se que o registo de constituição da propriedade horizontal foi lavrado em conformidade com o título.

5 - Afigura-se-nos oportuno manifestar a nossa adesão à decisão de registar a acção com este pedido, apesar de o imóvel estar definitivamente inscrito em nome dos AA. Nesta decisão terá pesado a incompatibilidade entre o registo da acção (de execução específica) e o registo da aquisição a favor do terceiro.

6 - Como aliás da outra inscrita nas fracções D e G.

1 - Se bem ajuizamos, resulta da certidão judicial extraída do processo (nº 5383, 1ª Sec. do 2º Juízo do Tribunal de Família de Lisboa) que a obrigação de alimentos existe a partir de 1/1/85.

2 - Certamente que em segundas núpcias.

3 - *In* Código Civil anotado, I, 1967, pág. 528, com a colaboração de **Henrique Mesquita**.

4 - Aliás , mesmo a hipoteca judicial é criada por lei (e não por sentença). Daí que **Vaz Serra**, *in* B.M.J. nº 62, pág. 292, tenha sustentado que a hipoteca judicial é uma verdadeira hipoteca legal.

5 - Op.cit., pág. 541.

6 - Cfr. **Pires de Lima** e **Antunes Varela**, *in* Código Civil anotado, V, 1995, págs. 605/606.

7 - Citámos os mesmos Autores, pág. 585.

8 - Autores e obra citados, pág. 603.

9 - E não em relação a todos os bens do devedor, como se estipulava no art. 909º do Cód. Civil de 1867. E, naturalmente, desde que os bens sujeitos à garantia não estejam especificados no título. Cfr. **Vaz Serra**, op. cit., pág. 285.

10 - Cfr., quanto à hipoteca judicial, **Vaz Serra**, op. cit., pág. 309, e **Pires de Lima** e **Antunes Varela**, op. cit., I, pag. 548.

11 - Cfr. **Vaz Serra**, *in* B.M.J. nº 63, págs. 201/202, que distingue entre acto (e título) gerador da obrigação, e acto (e título) gerador da hipoteca.

12 - cfr. **Vaz Serra**, *in* B.M.J. nº 63, pág. 195. Cfr. ainda parecer emitido no Pº R.P. 117/98 DSJ-CT, *in* BRN nº 1/99, págs. 8/9, onde se refere que a inexistência no actual Código do Registo Predial de norma com o conteúdo daquela que figurava no Código de 1967 (art. 112º, nº 2) não pode constituir impedimento à admissibilidade da declaração complementar para fornecer os elementos necessários para o registo.

13 - Op. cit., I, pág. 528.

14 - **Manuel de Andrade**, *in* Teoria Geral da Relação jurídica, 1966, Vol. I, págs. 225/6. Mas ainda aqui, convém realçar, a meação não poderá ser hipotecada, dado que a hipoteca só pode recair e ser registada em relação a bens determinados, como o exigem a especialidade e a publicidade da hipoteca.

15 - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 104/97 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/98, pág. 47.

16 - Os bens a que se refere o nº 2 do art. 1696º do C.C., *in casu*, sempre seriam próprios, atento o regime da comunhão de adquiridos.

17 - Ou a sua «meação» (do cônjuge devedor), a que, a partir de certo momento, a recorrente pretendeu restringir a hipoteca. Porque, como decorre do exposto no texto, o cônjuge obrigado nenhum direito tem, nem sobre a totalidade do prédio, nem sobre quota parte dele.

18 - B.M.J. nº 62, pág. 252.

19 - Caso a hipoteca viesse a ser executada, a respectiva importância seria levada a crédito do património comum no momento da partilha (art. 1697º,nº 2, C.C.).

20 - Citado na nota (12), págs. 13/14.

21 - Não está em tabela o preenchimento do extracto da inscrição hipotecária. Mas sempre diremos que nos parece discutível o preenchimento dos requisitos especiais. A questão é delicada. **Seabra de Magalhães**, *in* Formulário do Registo Predial, 1972, pág. 110, parece sustentar que o "Código novo" - art. 183º, nº 1, a), do Código de 1967, a que corresponde o art. 96º, nº 1, a), do Código vigente - não impõe a indicação do valor com referência ao total das pensões periódicas, ainda que devidas temporariamente. Mas **Vaz Serra**, *in* B.M.J. nº 63, pág. 194, sustenta que «não poderá dispensar-se o registo da hipoteca de conter a menção da quantia assegurada, seja qual for a hipoteca de que se trate; e, quando essa quantia não estiver determinada, sê-lo-ia pelo credor na declaração referida no art. 55º (declaração complementar), salvo, é claro, o direito de redução. O que não pode é pesar sobre um prédio um encargo que se não sabe até onde vai».

Sufragamos este entendimento. Decorrentemente, somos de opinião de que o credor deveria declarar complementarmente o montante máximo assegurado (pelo qual se responsabilizaria numa eventual acção judicial de redução). O Senhor Conservador substituiu-se ao credor na indicação desse montante. Usando de uma base legal (art. 603º, c), do C.P.C., actualmente revogado ?) que não nos parece adequada. Como também não nos parece o critério especial de determinação do valor da acção de alimentos definitivos (art. 307º, nº 2, C.P.C.), que nem é o caso dos autos.

Além disso, não consta da inscrição o crédito. E, em face do disposto no art. 96º, nº 2, do C.R.P., não nos parece que devessem ser levados ao registo juros.

1 - A parte restante do aludido prédio misto, com a área de 4380m2, foi doada na mesma escritura a uma filha dos doadores.

2 - Salientando-se que tal despacho foi "proferido na mesma data em que se apresenta na Conservatória do Registo Predial de ... recurso do despacho de provisoriedade proferido na apresentação nº 4, de 05/01/2000, no qual requere a sua impugnação ...". Se bem ajuizamos, não se concretiza, porém, a que registo se refere esta apresentação.

3 - Juntando aos autos documentos com que se pretende comprovar o alegado.

4 - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 94/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 11/99, pág. 18 e segs.

5 - E ainda recentemente foi reafirmado no parecer emitido no Pº R.P. 3/2000 DSJ-CT, ainda não publicado.

6 - Cremos que idêntico problema interpretativo se coloca na escritura que o recorrente juntou para comprovar a alegação de que na Conservatória se adoptam diferentes critérios de actuação. Nesta escritura se declarou a doação de uma "parcela de terreno ... na qual está incluída a área dos prédios urbanos inscritos na matriz ...".

7 - Apenas no caso de a obra constituir uma acessão (de boa fé) é que não valerá o princípio da primazia do solo - Cfr. **Orlando de Carvalho**, *in* Direito das Coisas, 1977, pág.213. Mas tal hipótese não é configurável, pela razão já apontada: do registo consta o edifício.

8 - *In* Tratado de Direito Civil Português I-I, 1999, pág. 487.

9 - Cfr. **Menezes Cordeiro**, op. cit., pág. 484.

10 - Autor e obra citada na nota anterior.

11 - "...uma parcela de terreno com 1.870m2, onde se encontra implantada uma habitação inscrita na respectiva matriz sob o artigo 9575 ...".

12 - Por isso é que a citada norma legal fala de «parcelas». E até, na sua formulação literal, poderia sugerir a ideia de que o destaque visa apenas uma «construção a erigir» (cfr. art. 5º, nº 1, b), e não também uma «construção erigida». O art. 6º, nº 4, b), do Dec.-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro - que estabelece o novo regime jurídico da urbanização e da edificação, e a que atribuímos natureza interpretativa do direito anterior - não deixa margem para dúvidas: visa-se o destaque de parcela para construção a erigir ou com construção já erigida.

13 - Que podem pôr em causa a validade dos registos (cfr. art. 16º, b), C.R.P.).

14 - Do que resulta que está indevidamente extractada a inscrição nº 11422 na ficha nº 5453-... (G-1), ao inscrever a aquisição a favor de ambos os cônjuges. Pelo que haverá que proceder à sua rectificação. E também está indevidamente extractada na ficha nº 5452-..., sendo aliás de salientar que não nos parece pertinente o extracto daquela inscrição nesta ficha, porquanto o prédio foi desanexado tão somente para a feitura da inscrição provisória e a caducidade desta determinará a inutilização da descrição. Logo, a inscrição extractada nunca subsistirá neste prédio.

15 - cfr. Acórdão do S.T.J. de 04.04.2000, proferido no agravo nº 1010/99.

Não cremos que a cláusula de incomunicabilidade seja incompatível com a reserva do usufruto para o consorte.

Primeiro, porque o usufruto está exceptuado da comunhão (art. 1733º, nº 1, c), C.C., em relação aos casamentos celebrados a partir de 1 de Junho de 1967 (que não sabemos ser o caso) - cfr. Acórdão da R.P. de 8.6.95 e Anotação de **Henrique Mesquita**, *in* R.L.J., Ano 129º, pág. 369 e segs.). Segundo,e decisivamente, porque os bens doados não se comunicam, seja qual for o regime matrimonial (art. 1764º, nº 2, C.C.).

16 - Estaremos, portanto, perante uma instituição conjunta de usufrutos, pelo que o usufruto só se consolidará com a propriedade por morte do último que sobreviver (direito de acrescer - art.s 958º, nº 2, e 1442º, C.C.).

17 - Não está em causa, naturalmente, a certidão camarária enquanto documento bastante para titular o destaque. Aliás, o art. 6º, nº 9, do já citado Dec.-Lei nº 555/99 é hoje expresso nesse sentido. O que está em causa é a própria identificação da parcela destacada, que naquele título é, a nosso ver, deficiente.

1 - Tal questão só teria que ser reexaminada se se concluísse pela nulidade do registo, o que não nos parece que se verifique *in casu*. O registo de um facto que a ele não está sujeito não será um registo nulo. Os casos de nulidade vêm taxativamente indicados na lei (art. 16º, C.R.P.) , e dentre eles não figura tal hipótese (cfr. parecer emitido no Pº R.P. 9/98, *in* BRN nº 7/98, pág. 23, e parecer emitido nos Pºs 19 e 20/2000 DSJ-CT, ainda não publicado).

2 - E note-se que nesse processo também estava em causa uma questão deveras delicada, que contendia com o cumprimento de uma carta rogatória.

3 - *In* Código de Processo Penal (de 1929), 2ª ed., 1978, pág. 301, em anotação ao art. 202º, a que no Código de 1987 corresponde o art. 178º.

4 - O Autor cita, a pág. 307, a R.L.J., ano 92º, nºs 3161 e 3162, que fez interpretação do art. 202º do C.P.P., emitindo parecer de que os poderes conferidos pelo citado artigo não podem utilizar-se com vista a garantir a possível produção de efeitos patrimoniais previstos no art. 75º do C.P. e no § 2º do art. 450º do C.P.P.. Salientando que «não pode ter lugar o arresto para garantia da responsabilidade civil, no processo penal».

5 - *In* C.J. XVII-III, pág. 234 e segs.

6 - Cfr. preâmbulo do D.L. nº 15/93, onde também se refere que «passa a assumir relevo particular o inventário de medidas destinadas a desapossar os traficantes no tocante aos bens e produtos que são provenientes, directa ou indirectamente, da sua actividade criminosa».

7 - Cfr. ainda o art. 111º, nº 2, do C.P., e o art. 28º, nº 3, da Lei nº 144/99, de 31.8 (que revogou o D.L. nº 43/91, de 22.1).

8 - O que nos leva a defender que na inscrição do facto não deve figurar o nome do suspeito no processo crime. Que aliás não é o indicado no auto de apreensão (e no registo provisório), mas o que vem indicado na certidão.

9 - E, como resulta do exposto, propendemos mesmo para a resposta negativa.

10 - Citámos o parecer emitido no Pº 1/133 R.P. 96/DSJ-CT, *in* BRN nº 9/97, pág. 7.

11 - E foi reafirmado no citado parecer emitido no Pº R.Co. 6/97.

12 - Como aliás acontece com a usucapião. Cfr. parecer citado na nota (8).

13 - No âmbito da justificação notarial apenas se exige a notificação prévia do titular inscrito quando se verifique a falta de título em que este intervenha (cfr. art. 99º, nº 1, C.N.). E se a justificação visa o estabelecimento de um novo trato sucessivo, a partir do titular do direito assim justificado, o princípio do trato sucessivo está assegurado com essa intervenção. Não sendo de exigir o registo titulado por aquele documento. Porque não estamos no domínio da aquisição derivada.

1 De notar que o Dec.-Lei nº 149/95, que consagrou o novo regime jurídico da locação financeira, e no qual aparece, pela primeira vez, esta inovadora providência cautelar - que não se aplicava então aos contratos de locação financeira que tivessem por objecto bens imóveis - visou, fundamentalmente, harmonizar as regras deste contrato com as dos países comunitários "afastando a concorrência desigual com empresas destes países e a consequente extradição de actividades que é vantajoso que se mantenham no âmbito da economia nacional" - cfr. o preâmbulo do diploma em causa. Por sua vez, o Dec.-Lei nº 265/97, que alterou o Dec.-Lei nº 149/95, teve como finalidade estabelecer um regime jurídico uniforme para o contrato de locação financeira, qualquer que fosse o seu objecto - *vide* também o seu preâmbulo - tendo não só revogado o Dec.-Lei nº 10/91, que contemplava os contratos de locação financeira de imóveis para habitação, como tendo também expressamente estabelecido que a providência cautelar que temos vindo a analisar se aplicava a todos os contratos de locação financeira , qualquer que fosse o seu objecto - cfr. nº 8 do referido artº 21º.

2 *In Manual de Direito Bancário*, Coimbra, Almedina, 1998, pgs. 556 e 557, mas sublinhados nossos.

3 *Vide*, sobre este assunto, **Anselmo de Castro**, *in Lições de Processo Civil*, Almedina, 1964, Vol. I, págs. 226 e sgts.

4 É, aliás, o caso dos autos, em que a providência cautelar foi instaurada por apenso, como incidente da acção declarativa de condenação proposta pela requerente.

5 **Catarino Nunes**, *in Código de Registo Predial Anotado*, 1968, pgs.133.

1 Publicado no BRN nº 11/98, pp.16 e ss..

2 Dispõe o nº 1 do artº 28º que "na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente regulados no presente diploma , os mutuários podem optar por: a)- outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante; b)- outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito".

3 Vd. o artº 54º, nº 4, da pregressa Tabela Geral desse Imposto, aprovada pelo Decreto nº 12 700, de 28.11.32 (em vigor ao tempo em que foi constituído o mútuo em apreço) e o artº 6º, n º 1, j), do Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei nº 150/99, de 11/9 (actualmente em vigor).

4 E o conservador, na sua função qualificadora, terá de se ater ao conteúdo dos documentos apresentados para formular os seus juízos de legalidade, suscitando as deficiências que eles eventualmente possam conter (artº 68º do CRP). Mas já não será lícito que exija das partes que prestem declarações, quer nos títulos quer complementarmente, que não se mostrem necessárias à regularidade dos factos titulados ou ao seu registo (vd., a propósito do caso *sub judicio*, o artº 30º do citado D.L. nº 349/98).

1 Parece-nos evidente que tendo já o registo sido requerido como provisório por natureza nos termos em que veio

a ser lavrado a qualificação coincidente com o pedido não tem que ser notificada (porque tal seria manifestamente supérfluo)

2 - Cfr. **Eurico Lopes Cardoso**, *in* Manual da Acção Executiva, 3ª ed. (2ª reimpressão), 1996, págs. 562 e 566, que ressalva o disposto para os arrematantes credores, no art. 906º.

3 - De salientar que nos termos do art. 898º do C.P.C. – na redacção do D.L. nº 329-A/95 -, se o proponente não depositar o preço no prazo legal o juiz pode determinar que a venda fique sem efeito e os bens voltem a ser vendidos (nº 2), mas, se tal não for decidido, proceder-se-á em conformidade com o disposto nos nºs 2 e 3 do art. 854º, ou seja, o proponente será executado no próprio processo para o pagamento da restante parte do preço (nº 1).

4 - Em face do art. 900º, na redacção do D.L. nº 329-A/95, há a assinalar duas alterações relevantes: 1ª.- os bens apenas são adjudicados e entregues (ao proponente) após se mostrar integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão;- 2ª.- do título de transmissão deve constar a data em que os bens foram adjudicados ao adquirente.

5 - Embora neste caso, se os bens adquiridos forem imóveis, fiquem hipotecados à parte do preço não depositada, consignando-se a garantia no auto de transmissão, que não pode ser registada sem ela (2ª parte do nº 2 do art. 906º, e art. 97º, nº 1, C.R.P.). Mas, convém salientar, neste caso a aquisição subsiste, ainda que o exequente não deposite (ulteriormente) a quantia a que afinal não tem direito (art. 906º, nº 3).

6 - Ou o título de transmissão, na terminologia actual.

7 - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 77/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/2000, págs. 25/26.

8 - E consignar, sendo caso disso, a garantia hipotecária, para o caso de não estarem ainda graduados os créditos.

9 - Pois desconhece, designadamente, se os créditos já se encontram graduados e, em caso afirmativo, qual a posição do crédito exequendo.

10 - No mesmo sentido, o parecer deste Conselho anteriormente citado.

11 - Não está em tabela a «titulação» da transmissão do imóvel da cooperativa ioncorporada para a cooperativa incorporante. Mas sempre diremos que ao caso se nos afiguram pertinentes as conclusões e respectiva fundamentação do parecer deste Conselho emitido no Pº R.P. 84/99 DSJ-CT, publicado no BRN nº 2/2000, pág. 27 e segs., a propósito da fusão de sociedades. Tendo em conta que, na nossa opinião, o registo da fusão de cooperativas também assume natureza constitutiva (cfr. art. 112º, a), do CSC, *ex vi* do nº 5 do art. 76º do Cód. Cooperativo).

Assim, constitui título para o registo predial dos factos translativos a ele sujeitos a certidão, passada pela conservatória do registo comercial competente, de teor integral da inscrição de fusão, acompanhada da declaração prestada pela cooperativa transmissária que identifique os bens que integravam o património da cooperativa extinta no momento da sua extinção – conclusão III. A certidão da escritura de fusão – donde, no caso, não figura o imóvel objecto do registo – assume no processo registral uma relevância meramente acessória ou complementar, comprovando nomeadamente o pagamento do imposto municipal de sisa pela transmissão dos imóveis que, à data da sua celebração, tinham já ingressado no património da cooperativa a extinguir e, como tais, nela tenham sido descritos (menção esta aliás não obrigatória) ou, sendo caso disso, a concessão da respectiva isenção fiscal (que necessariamente deve mencionar) – conclusão IV.

12 - A relação jurídica, tal como foi constituída, foi objecto (imediato) do registo lavrado pela Ap. 06/100399, provisoriamente por natureza (art. 92º, nº 1, h)), que entretanto caducou.