BOLETIM
DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Junho 6/2002

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.Co. 85/2001 DSJ-CT	- Aumento de capital - Titularidade da participação social por fundo de investimento.	2
Proc. nº R. Co. 98/2001 DSJ-CT	- Redenominação das obrigações - Redução do valor do empréstimo obrigacionista - Obrigatoriedade de requerer o cancelamento parcial da inscrição de emissão das obrigações.	4
Proc. nº C. N. 27/2000 DSJ-CT	- Escritura d justificação notarial - Exibição de licença de utilização.	5
Proc. nº R. P. 68/2001 DSJ-CT	- Registo de aquisição por usucapião - Confrontações - Justificação notarial de um direito indiviso.	7
Proc. nº R. P. 163/2001 DSJ-CT	- Sentença judicial em processo com apoio juiciário na modalidade de dispensa total de preparos e do pagamento de custas - aplicabilidade do regime de apoio judiciário ao registo de hipoteca judicial.	11
Proc. nº R. P. 239/2001 DSJ-CT	- Registo de aquisição - Escritura lavrada em Notário Privativo da Câmara Municipal.	17
Proc. nº R. P. 6/2002 DSJ-CT	- Registo de aquisição. Eventual incerteza quanto ao objecto do registo.	20
Proc. nº R. P. 28/2002 DSJ-CT	- Registo de propriedade horizontal, provisório por natureza (alínea b), nº 2, artº 92º, C.R.P.); registos anteriores, designadamente, de aquisição, lavrados com carácter definitivo, não obstante a existência de registo precedente de acção, provisório por natureza (alínea a), nº 1, artº 92, cit.)	23
Proc. nº R. Co. 74/2001 DSJ-CT	- Dissolução e liquidação da sociedade - Suficiência da escritura outorgada por gerente e instruída com acta omissa quanto à presença, na assembleia geral, dos sócios titulares inscritos.	27
Proc. nº 49/96 R.P.4	- Princípio do trato sucessivo em registo comercial. - Dissolução da sociedade - Título para o registo.	29
Proc. nº 53/92 R.P.4	- Descrição - Cedência de parcela ao município - Desanexação da parte restante.	34
Proc. nº 58/92 R.P.4	- Recurso contencioso - Erro de conta - Tribunal competente.	36
Proc. nº 59/92 R.P.4	- Trato sucessivo. Alteração do estado civil do sujeito activo da inscrição de aquisição (de solteiro para casado).	40
Proc. nº 62/92 R.P.4	- Reclamação e recurso - admitida a coligação de interessados.	42
Proc. nº 63/92 R.P.4	- Emolumentos. Isenção da ... Nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei nº 26/91, de 11.01.	45
Proc. nº 64/92 R.P.4	- Sociedades - Assembleias universais - Dispensa de finalidades prévias.	48
Proc. nº 66/92 R.P.4	- Cessão de quotas com reserva de propriedade.	50
Proc. nº 71/92 R.P.4	- Matrizes. Substituição. Correspondência das antigas.	57

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R. Co. 85/2001 DSJ-CT – Aumento de capital – Titularidade da participação social por fundo de investimento.

Registo a qualificar: Alteração parcial do contrato com reforço do capital da sociedade recorrente, matriculada sob o nº 8358/010793, requisitado pela Ap. 04, de 26 de Fevereiro de 2001. No título – escritura lavrada no Cartório Notarial de ... em 30.11.2000 – interveio o procurador de ..., S. A., sociedade que por sua vez interveio "como gestora, administradora e representante do, criado pela Portaria nº ...". Foi criada uma quota do valor nominal de 125.000 contos, realizada em dinheiro e subscrita pelo ..., que assim foi admitido como novo sócio da sociedade recorrente; do artigo do pacto social que respeita ao capital social e à sua distribuição ficou a constar que aquela quota de 125.000 contos pertence ao ..., tendo ainda aquela sociedade gestora declarado que, em nome do ..., "aceita associá-lo como novo sócio da referida sociedade". Do registo comercial, lavrado provisoriamente por dúvidas, ficou a constar como sócio titular da quota de 125.000 contos ..., S.A., com a menção de que foi realizada com capital do .... A dúvida residiu na falta de personalidade jurídica do ..., que por isso não pode ser sócio. Sócio é a pessoa colectiva que administra o ... (cfr. art. 4º e 5º, a), do D.L. nº 58/99, de 2 de Março). A ora recorrente impugnou o despacho de qualificação, nos termos da reclamação que aqui se dá por integralmente reproduzida. No despacho em que apreciou a reclamação o ora recorrido reconhece que o registo não foi correctamente lavrado, "porque dá como titular da participação social a própria sociedade gestora", devendo antes ser efectuado de acordo com o parecer emitido no Pº 1/85 R.P. 93 STE, *in* BRN nº 6/95, pág. 13. O registo foi **a)** rectificado, no sentido de que a quota "é titularidade dos participantes do ...", e **b)** convertido. É do despacho que apreciou a reclamação que vem interposto o presente recurso hierárquico, cujos termos se dão aqui por integralmente reproduzidos.

Deliberação

I - Os fundos de investimento de capital de risco, incluindo os fundos de reestruturação e internacionalização empresarial, são instrumentos de investimento, cujo património se destina a ser investido na actividade de capital de risco, nomeadamente na aquisição de participações no capital de sociedades com elevado potencial de crescimento e valorização, sendo discutível se tais entidades são pessoas colectivas ou, pelo menos, detêm autónoma subjectividade jurídica [1].

[1] - A disciplina dos fundos de investimento de capital de risco (FCR) estava consagrada no D.L. nº 187/91, de 17 de Maio, e o regime dos fundos de reestruturação e internacionalização empresarial (FRIE) constava do D.L. nº 214/92, de 13 de Outubro. O D.L. nº 58/99, de 2 de Março, consagrou um único regime para os fundos de investimento de capital de risco, incluindo os fundos de reestruturação e internacionalização empresarial, como categoria especial. A lei (D.L. nº 58/99) não define juridicamente estes fundos. Limita-se a afirmar que são "instrumentos de investimento" (art. 2º), administrados por uma entidade gestora que "actua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes", a quem compete, além do mais, "adquirir e alienar quaisquer valores (...)" (art. 5º, a)), podendo as entidades gestoras "adquirir unidades de participação dos fundos que administrem até ao limite de 5% das unidades emitidas por cada um dos referidos fundos" e "ser designadas para os orgãos sociais das sociedades em que os fundos por si administrados detenham aplicações (...)" (art.s 6º e 7º, com sublinhado nosso). No art. 12º refere-se que o regulamento de gestão deve conter, designadamente, os termos em que será dada a conhecer aos participantes "a composição discriminada dos bens do fundo", as condições relativas "à contracção de empréstimos por conta do fundo (...), bem como as condições de oneração de bens do fundo para garantia daqueles empréstimos", e "as condições e limites em que a sociedade gestora pode, por conta do fundo, conceder suprimentos às sociedades em que este detenha participações" (sublinhado nosso). O art. 13º, nº 1, prescreve que "os fundos podem aplicar os seus activos em valores mobiliários, quotas e prestações suplementares de capital". E o art. 18º disciplina a assembleia de participantes, sendo de realçar que o regulamento de gestão deve (ainda) conter os "termos e condições de liquidação e partilha do fundo" (art. 12º, nº 2, h)).

Cremos, assim, ser lícito afirmar que a lei é omissa quanto à natureza jurídica dos FCR. O que não pode deixar de acentuar-se, porquanto o D.L. nº 276/94, de 2 de Novembro (que recentemente sofreu nova alteração pelo D.L. nº 62/2002, de 20 de Março), que consagrou um novo regime (em substituição do regime do D.L. nº 229-C/88, de 4 de

Julho, que por sua vez havia uniformizado os regimes dos Decretos-Leis nºs 134/85, de 2 de Maio, e 246/85, de 12 de Julho) dos fundos de investimento mobiliário, depois de definir (no art. 2º) instituições de investimento colectivo como "aquelas que, dotadas ou não de personalidade jurídica, têm por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos do público em carteiras diversificadas de valores mobiliários ou outros valores equiparados, segundo um princípio de divisão de riscos", vem dizer (no art. 3º) que aqueles fundos são "instituições de investimento colectivo" que "constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão regulada pelo presente diploma, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, designadas por participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão". E o D.L. nº 60/2002, de 20 de Março – que ainda não entrou em vigor -, que aprova o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, também define estes fundos como "instituições de investimento colectivo" e "patrimónios autónomos" com o mesmo regime especial de comunhão e responsabilidade. Aliás, deste novo regime já não consta a norma do art. 4º, nº 2, do revogando D.L. nº 294/95, de 17 de Novembro, nos termos da qual a inscrição dos direitos de propriedade sobre bens imóveis que possam ser adquiridos para os fundos "é feita nos termos do nº 3 do artigo 93º do Código do Registo Predial, com dispensa de identificação, substituindo-se esta pela simples menção do fundo" (norma semelhante – art. 3º, nº 2 – já vigorava no D.L. nº 229-C/88, de 4 de Julho). Ora se conjugarmos esta circunstância com o conteúdo de algumas normas do novo regime, designadamente dos art.s 25º a 29º, não poderemos deixar de questionar se não estaremos perante uma «comunhão de mão comum» sujeito de direito (cfr. **Coutinho de Abreu**, *in* Curso de Direito Comercial, Vol. II, pág. 167, nota 16), o que de algum modo postularia a reformulação do parecer emitido no Pº 1/85 R.P. 93 STE, *in* BRN nº 6/95, pág. 13. Mas não é esta a questão que de momento está em tabela.

Voltando aos FCR, lamentamos que, como já foi acentuado, a lei seja omissa quanto à sua natureza jurídica. Sabemos que são várias as doutrinas sobre a personalidade colectiva (cfr. **Menezes Cordeiro**, *in* O Levantamento da Personalidade Colectiva no Direito Civil e Comercial, 2000, págs. 37/74, e **Coutinho de Abreu**, *in* Da Empresarialidade – As Empresas no Direito, 1999, págs. 197/204, e ob. anteriormente cit., págs. 161/173). Para **Menezes Cordeiro**, ob. cit., pág. 73, «em Direito, pessoa é, pois, sempre, um centro de imputação de normas jurídicas. A pessoa é singular, quando esse centro corresponda a um ser humano; é colectiva – na terminologia portuguesa – em todos os outros casos». Segundo **Coutinho de Abreu** (Da Empresarialidade ..., pág. 203), «em suma, a personalidade jurídica, enquanto conceito expressivo de autónoma subjectividade (a separação da esfera jurídica da pessoa colectiva da de outras pessoa – membros ou não daquela), não deve ser absolutizada. O que ela possibilita possibilitado pode ser por outras técnicas do direito». Segundo este Autor (ob. cit., pág. 202), «pelo menos para alguns efeitos, é de afirmar a subjectividade jurídica de grupos organizados mas desprovidos de personalidade colectiva. Infirmando a doutrina tradicional, há pois que negar a identidade sujeitos de direito – pessoas (singulares e colectivas)».

Temos muitas dúvidas sobre se os FCR são pessoas colectivas. Desde logo, porque a lei não afirma de modo expresso a personalidade destas entidades. Inclinamo-nos para qualificar aqueles fundos de investimento como entidades colectivas não personalizadas mas dotadas de subjectividade jurídica. Mas, não tendo personalidade jurídica, poderão tais entidades colectivas participar na constituição de sociedades comerciais ? **Brito Correia**, *in* Direito Comercial, 2º Vol., 1989, pág. 128, defende que «obviamente, só pode ser parte num contrato de sociedade quem tenha personalidade jurídica». **Coutinho de Abreu**, porém, defende (Curso ..., pág. 99, a propósito das sociedades civis simples e das sociedades comerciais sem registo definitivo) «dever responder-se afirmativamente».

Se as quotas adquiridas com o activo do fundo não pertencerem a este – enquanto pessoa colectiva ou enquanto entidade colectiva não personalizada mas sujeito de direito -, então farão parte de um património autónomo (o fundo) pertencente aos participantes. Em face do respectivo regime jurídico (D.L. nº 58/99), é de afastar com firmeza a hipótese de as quotas pertencerem à entidade gestora do fundo. Esta não pode investir os activos do fundo em seu próprio nome.

II - Do ponto de vista da publicidade registral, a presunção de exactidão em que se desdobra a fé pública material não sairá desvirtuada se do extracto da inscrição de aumento do capital de uma sociedade constar que determinada quota foi subscrita para um fundo de reestruturação e internacionalização empresarial, cuja denominação se indicará bem como a identificação da respectiva entidade gestora [2].

[2] - Sendo controvertida, nos termos apontados na nota anterior, a questão da titularidade das participações sociais adquiridas com os activos dos FCR, afigura-se-nos que o registo dos factos não demanda a prévia dilucidação dessa questão. Na verdade, o regime dos FCR está legalmente definido e nele ressalta, a nosso ver claramente, que as participações sociais adquiridas com os activos desses fundos destinam-se a integrar os respectivos patrimónios. Ora – na esteira de **Coutinho de Abreu**, que (Curso ..., pág. 173) pergunta o que é que muda quando se considera a sociedade civil pessoa colectiva ou, ao invés, não pessoa colectiva – nós perguntamos: o que é que muda quando se considera o FCR pessoa colectiva, ou antes não pessoa colectiva mas sujeito de direito, ou ainda simples património separado dos titulares em mão comum (participantes) ? A nosso ver, a dilucidação daquela questão tem verdadeira importância no âmbito da Ciência do Direito. Mas, do ponto de vista da publicidade registral, cremos que a presunção de verdade e legalidade da situação jurídica não sofrerá mossa se do registo constar que as participações sociais foram

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento, devendo averbar-se à inscrição de aumento do capital que a quota referida em c) foi subscrita para o ..., gerido por ..., S.A.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 23.05.2002.

Proc. nº R. Co. 98/2001 DSJ-CT – Redenominação de obrigações – Redução do valor do empréstimo obrigacionista – Obrigatoriedade de requerer o cancelamento parcial da inscrição de emissão das obrigações.

Registo a qualificar: Redenominação de 13.517.924 obrigações integrantes do empréstimo obrigacionista "...". A emissão das obrigações deste empréstimo, no montante de 30.000.000.000$00 e do valor nominal unitário de 1.000$00, encontra-se registada sob o nº 24 da ficha da matrícula nº 38045/830705, pela Ap. 01/951013. O registo da redenominação – requisitado pela Ap. 01, de 11 de Maio de 2001- foi instruído com acta da reunião do Conselho de Administração da entidade emitente, de 17.01.01, e com declaração emitida em 04.05.01 pela ..., S.A. Da acta da reunião do C.A. consta que o empréstimo obrigacionista foi registado na Central de Valores Mobiliários sob o Código MOCCOE, e inicialmente era do montante de 30.000.000.000$00, mas, por força de reembolso antecipado e parcial por iniciativa dos obrigacionistas aquando do vencimento do décimo cupão, actualmente estava reduzido a 13.517.924.000$00, representado por 13.517.924 obrigações, escriturais, do valor nominal de 1.000$00 cada uma. O C.A. aprovou por unanimidade a proposta de, nos termos do nº 3 do art. 13º do D.L. nº 343/98, de 6 de Novembro, se proceder à redenominação das referidas 13.517.924 obrigações, passando, por conseguinte, o valor actual do empréstimo obrigacionista a ser representado por obrigações do valor nominal de um cêntimo cada uma. Da declaração da ... consta que em 3 de Maio de 2001 procedeu-se à redenominação de 13.517.924 obrigações integrantes do empréstimo obrigacionista "..." emitidas pela sociedade ..., SA, as quais se encontram integradas no sistema de registo e controlo de valores mobiliários operado pela Central de Valores Mobiliários , sob o código MOCCOE, sendo o valor nominal de cada obrigação redenominada de 0,01 euros, o montante total da emissão de 67.427.120,75 euros, e a quantidade de obrigações redenominadas de 6.742.712.075.

O registo da redenominação foi qualificado como provisório por dúvidas, porquanto "haverá que requerer, atendendo ao princípio da instância, o cancelamento parcial da inscrição correspondente ao reembolso antecipado e parcial, referido na acta, juntando documento comprovativo", dado que "só assim existirá a necessária correspondência entre os valores cuja redenominação se pretende registar e os valores efectivamente constantes de registo anterior". A ora recorrente reclamou do despacho nos termos que aqui se dão por integralmente reproduzidos. A Senhora Conservadora manteve a qualificação do registo por despacho de 26.06.01 cujos termos aqui igualmente se dão por integralmente reproduzidos. Deste despacho vem interposto o presente recurso hierárquico, cujos termos também damos por reproduzidos na íntegra.

Deliberação

adquiridas para o FCR (indicando-se a denominação deste e da entidade gestora).

I - A redenominação de obrigações «deliberada» e «titulada» no período de transição do escudo para o euro, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei nº 343/98, de 6 de Novembro, é facto sujeito a registo comercial, devendo este processar-se por averbamento à inscrição da emissão (cfr. art. 68º, do CRCom)[1].

II - Constando dos títulos que serviram de base ao registo - concretamente, da acta da reunião do conselho de administração da entidade emitente e da declaração da ..., SA – que no momento da redenominação o número de obrigações integrantes do empréstimo obrigacionista, dela objecto, é menor do que aquele que correspondia ao montante total inicialmente emitido e que (ainda) figura no registo da emissão, o averbamento de redenominação das obrigações subsistentes não depende do prévio cancelamento da inscrição da emissão quanto ao montante já liquidado [2].

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento, devendo a) averbar-se à inscrição nº 48 a.1) que a emissão está registada pela inscrição nº 24, e a.2) a sua conversão em definitiva, e b) averbar-se à inscrição nº 24 que pela inscrição nº 48 foram redenominadas, com renominalização ao cêntimo, 13.517.924 obrigações integrantes do empréstimo obrigacionista.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 23.05.2002.

Proc. nº C. N. 27/2000 DSJ-CT – Escritura de justificação notarial – Exibição da licença de utilização.

Respondendo à consulta, e sem embargo de reconhecer - aliás em sintonia com o Parecer da Procuradoria Geral da República nº 9/2000, de 16 de Junho, *in* BRN, I, nº 4/2002, págs. 14 e segs. - que o D.L. nº 281/99, de 26 de Julho, enferma de obscuridade e deficiências que bem justificam a sua imediata revisão, o Conselho tomou a seguinte

[1] - É indiscutível que o facto-redenominação de obrigações está sujeito a registo. Estamos todos de acordo sobre o ponto. Apenas divergimos da Senhora Conservadora recorrida quanto à figura tabular aplicável ao caso. Na nossa opinião, o registo deve ser efectuado por averbamento, porquanto se trata de mera actualização da inscrição que tem por objecto a emissão.

[2] - Na deliberação tomada no Pº R. Co. 74/2001 DSJ-CT (ainda não publicada) acentuámos que o trato sucessivo não equivale a um princípio de "lógica histórica", pelo que o registo (inscrição ou averbamento) que não esteja em imediata ligação com a disponibilidade dos direitos é independente dos factos que sejam seus antecedentes jurídicos ou lógicos. Cremos que é aqui que bate o ponto. O registo da redenominação não está por qualquer forma condicionado ao cancelamento da inscrição da emissão quanto ao montante que foi reembolsado antecipadamente. É certo que este reembolso antecipado é o antecedente lógico da redenominação de (apenas) 13.517.924 obrigações (e não das 30.000.000 que representavam o montante total inicial da emissão). Mas a tanto não chega o princípio do trato sucessivo.
Será legítima a dúvida sobre se estaremos perante uma redenominação parcial de obrigações, que é proibida pelo nº 2 do art. 15º do citado D.L. nº 343/98 ? Parece-nos que não. A acta da reunião do C.A. da entidade emitente é explícita quanto à causa da divergência entre o número de obrigações representativas do montante total inicial do empréstimo e o número de obrigações objecto da redenominação: reembolso antecipado e parcial por iniciativa dos obrigacionistas aquando do vencimento do décimo cupão. E a declaração da Interbolsa não contraria a resolução do C.A. da entidade emitente: procedeu-se è redenominação de 13.517.924 obrigações integrantes do empréstimo obrigacionista, a que corresponde o montante total de emissão de 67.427.120,75 euros.
Resulta do exposto, a nosso ver claramente, que, apesar do registo peticionado, a inscrição da emissão de obrigações subsiste plenamente pelo montante total inicial. Não está, portanto, em tabela nem o cancelamento (parcial) desta inscrição, nem o «título» para o cancelamento, nem a tributação emolumentar do cancelamento.

Deliberação

No citado diploma legal inexiste norma definidora do seu âmbito. Pelo que será, a nosso ver, algo temerário afirmar-se que a lei dispõe exclusivamente sobre a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas fracções autónomas por escritura pública. Tanto mais que, a ser exactamente esse o âmbito (exclusivo) do diploma, a norma do art. 4º, ora em discussão, não faria qualquer sentido, porquanto, como bem salienta o consulente, nas três hipóteses de justificação relativa ao trato sucessivo previstas no art. 116º do C.R.P. a justificação não titula qualquer transmissão (ainda que de transmissão se tratasse, ela já teria ocorrido, pelo que agora apenas haveria que «justificá-la», ou seja, «invocá-la» fundadamente).

Como é consabido, a justificação (notarial, judicial, e, actualmente, para - judicial) visa a obtenção de um documento comprovativo do direito (justificado) para efeitos de registo. No nosso sistema registral o registo assume uma função confirmativa ou consolidativa do direito real (ou equiparado). Nesta perspectiva, o legislador é soberano no estabelecimento dos requisitos de admissibilidade e de legitimidade para o acesso dos factos a registo através da justificação. A nosso ver, com a citada norma (art. 4º do D.L. nº 281/99) o legislador – por motivações que ao caso não importa aprofundar, mas que se prendem basicamente com a defesa do consumidor – quis condicionar a justificação (notarial ou para-judicial) de direitos sobre prédios urbanos à comprovação da existência da correspondente licença de utilização, criando assim um novo requisito de admissibilidade.

É este o sentido que descortinamos na norma em discussão.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator, *Luís Filipe de Castilho e Cunha, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, António Duarte Luís, Emília Santos Paiva Dias Pereira, César Gomes, José Joaquim Carvalho de Botelho* (vencido de acordo com declaração de voto).

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 23.05.2002.

Declaração de voto

Aderindo à argumentação expendida pelo consulente, deliberaria no seguinte sentido:

1. Estão excluídas da exigência da apresentação da prova da existência do alvará de licença de utilização as escrituras de justificação notarial de prédios urbanos, que sejam alicerçadas com base em usucapião, uma vez que se está perante uma situação de aquisição originária e, por isso, incompatível com qualquer ideia de transmissão.

2. Só nas escrituras de justificação para reatamento do trato sucessivo, em que se mostre necessário proceder à reconstituição de títulos intermédios que envolvam a transmissão, inter vivos, de prédios urbanos, para fazer a necessária aglutinação com as inscrições constantes do registo predial, é que será necessário fazer a prova a que alude a conclusão n.º 1 ou, eventualmente, a prova da sua dispensabilidade, nos termos consentidos por lei.

José Joaquim Carvalho de Botelho

Proc nº R. P. 68/2001 DSJ-CT - Registo de aquisição por usucapião - Confrontações – Justificação notarial de um direito indiviso.

I

1- MSS e mulher MJSB interpõem recurso hierárquico da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de lavrar provisoriamente por dúvidas o registo de aquisição de metade de um prédio rústico, inscrito na matriz sob o artigo 12 028, omisso na conservatória e ao qual veio a ser atribuída a descrição n.º 6868/080101 da freguesia de ....

O registo em causa é pedido, a coberto da ap. 10/ 20010108, com base na escritura de justificação lavrada em 29.09.2000 no Cartório Notarial de ..., a fls. 6 do Lvº. 165-D. Abrange ainda a metade de um outro prédio, uma terça parte de um outro e a totalidade de mais dois.

Só quanto à aquisição de metade do prédio agora descrito sob o referido n.º 6868 foram, de forma lacónica, suscitadas dúvidas, limitando-se a sr.ª conservadora a dizer que "o registo é provisório por dúvidas no que respeita às suas confrontações (artºs 68º e 70º do CRP.)".[1]

A apresentante foi notificada deste despacho em 22.01.01. Não se conformando veio interpor recurso hierárquico pela ap. 05/200201, dizendo que não entende o motivo das dúvidas, pois o prédio, no seu todo, confronta de todos os lados com a mesma pessoa, JF, mas de maneira nenhuma está em causa a identificação do referido prédio.

No seu despacho de sustentação a srª. conservadora mantém a sua decisão, dizendo que o documento matricial foi dispensado no acto da apresentação, mas que da matriz consta apenas uma confrontação, a norte, com o dito JF, omitindo-se as restantes confrontações. Acrescenta ainda que o compossuidor da restante metade, não inscrito, veio telefonicamente esclarecer a conservatória de que as confrontações haviam ficado erradamente identificadas no título. Acaba por referir que a escritura de justificação está sujeita a publicação, e que, a confirmar-se o erro, não bastará obter " declarações rectificativas para o registo, nos termos do artº 46º, n.º2, antes haverá que rectificar e mandar publicar a escritura rectificada para que se converta o registo.

II

2- Antes de entrarmos na apreciação do mérito do recurso, há que considerar um ponto prévio.

Os recorrentes dirigiram o seu requerimento à Conservadora em vez de o terem feito ao Director Geral dos Registos e do Notariado, fazendo dele constar que se tratava de recurso hierárquico. Esta confusão provém, certamente, da anterior redacção do artigo 140º, n.º 1, do C.R.P., em que o primeiro passo da impugnação era de reclamação dirigida ao Conservador. Com a nova redacção que lhe veio dar o DL. n.º 553/99, de 11/12, a impugnação da decisão passa, desde logo, a ser de recurso hierárquico dirigido ao Director Geral dos Registos e do Notariado.

Tem sido entendimento deste Conselho que, observando-se no essencial os trâmites devidos para a interposição do recurso e não decorrendo do acto praticado prejuízos para terceiros, deve considerar-se efectivamente interposto o recurso hierárquico previsto na lei.[2]

Não havendo mais nenhuma questão prévia que obste à apreciação do mérito do recurso, cumpre emitir parecer.

3- Na escritura de justificação notarial para obter a primeira inscrição nos termos do n.º1, do artº 116º do CRP, os recorrentes declararam ser donos e legítimos possuidores da totalidade de dois prédios e compossuidores de metade de outros dois e de uma terça parte de um outro.

Como vimos, só quanto à aquisição de metade de um desses cinco prédios é que, de forma pouco precisa e esclarecedora, foram suscitadas dúvidas, limitando-se a sr.ª conservadora a dizer que o problema eram as confrontações. Mas que problema?

[1] – " Os despachos de provisoriedade por dúvidas e de recusa dos registos devem ser fundamentados por forma a darem logo a conhecer aos interessados todas as reservas e obstáculos que a nível das tábuas os actos requisitados suscitam, como imperativo que decorre do direito de resposta que a lei reconhece aos mesmos interessados, quer no sentido de remover os motivos das dúvidas ou de recusa, quer no de impugnar as decisões desfavoráveis às suas pretensões. "- vide Prc. n.º 61/97 DSJ-CT.

[2] – Prcº n.º R.P. n.º 84/ 2000 DSJ-CT, *in* BRN nº9/2000, pág. 30.

O facto de o prédio confrontar de todos os lados com o mesmo confinante, conforme ilação feita pelos recorrentes na sua petição de recurso? Ou as outras questões abordadas pela Srª Conservadora posteriormente no seu despacho de sustentação(a falta de menção na matriz das confrontações dos lados sul, nascente e poente, e o conhecimento, via telefone, que obteve dos restantes compossuidores de que as confrontações referidas no título estavam erradas)?[3]

A primeira questão carece de fundamento legal que impossibilite este registo de ser definitivamente lavrado, pois a lei não exclui a possibilidade de se adquirir um prédio encravado, isto é, um prédio que se encontre rodeado por outros, pertencendo estes, neste caso, ao mesmo dono com quem, consequentemente, confina de todos os lados.

Quanto às outras questões, não há dúvida de que o prédio se encontra clara e inequivocamente identificado no título aquisitivo, que foi elaborado com base nas declarações prestadas pelos justificantes, ora recorrentes, e à vista de documento matricial em vigor exibido no acto.

Os prédios devem começar por ser descritos com os elementos constantes do título aquisitivo. Se esses requisitos identificativos (cfr. art.º 82º do CRP.) não estiverem certos e actualizados, e desde que não impliquem incerteza quanto à própria identidade do prédio, podem, e devem, os legítimos interessados, na respectiva requisição de registo, fornecer complementarmente, nos termos da al. b) do n.º1 do artº 46º do CRP., os elementos correctos, sob pena da descrição do prédio, enquanto objecto do registo sobre que recai a inscrição, incluir uma realidade material errada, pondo em causa o princípio da fé pública registral, que implica que o registo constitua presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.[4]

Na sua função de qualificação ao Conservador compete, em especial, verificar a identidade do prédio, no seu tríplice aspecto (físico, económico e fiscal) de acordo com o princípio da legalidade consagrado no artº 68º do CRP., fixando-se os limites da sua actividade cognoscitiva nos documentos apresentados e nos elementos que complementarmente lhe sejam fornecidos pelos interessados, não podendo fazer uso do documento de que dispensou a apresentação[5], não integrando assim o processo registral, para com base nele suscitar questões[6]. Também não pode o conservador indagar ou ter em conta outro conhecimento, qualquer que seja a sua fonte, como seja o esclarecimento telefónico prestado pelos compossuidores da restante metade.

Assim, deverão dar-se como certas as confrontações mencionadas nesta escritura de justificação[7], uma vez que não há incerteza quanto aos elementos que identificam o prédio objecto do facto registando.

Contudo, não pode deixar de se dizer que em qualquer momento podem os proprietários ou interessados inscritos, nos termos dos artºs 38º e 41º ambos do CRP., pedir o averbamento à

---

[3]- Excedendo no caso, a nosso ver, os poderes que o artº 68º confere ao conservador no âmbito da sua função qualificadora, confinando a apreciação da viabilidade do pedido de registo à verificação da regularidade formal dos títulos e da validade dos actos dispositivos neles contidos em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, que aqui não se aplica por os prédios não se encontrarem descritos.

[4] - A aplicação deste princípio à descrição é discutível. Poder-se-á entender que o âmbito desta presunção não abrange apenas os factos inscritos e os respectivos titulares, mas toda a "substância" desses factos (o objecto da relação jurídica dele emergente e o conteúdo dos direitos, ónus ou encargos nela definidos - cfr. artº 100º, n.º2 do CRP.).
Em sentido contrário: Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 11/05/95, *in* Col. Jurisprudência, II S, pág. 75; Ac. da Rel. de ..., de 4/04/95, Pº n.º 8454/93 de 23.06.94 ; e Ac. da Rel. de ..., de 23/01/2001, Pº n.º 485/00 de 25.05.2000, que concluem que o artº 7º do CRP. não se estende aos elementos meramente descritivos do registo, como sejam a área e as confrontações, pois não gozam de qualquer presunção de verdade material.

[5] - Por a prova do teor da inscrição matricial ter sido feita no título sujeito a registo e o documento ainda se encontrar em vigor (cfr. 2ª parte, do n.º2, do artº 31º do CRP.).

[6] - Diga-se, em boa verdade, que a questão da omissão de algumas confrontações na inscrição matricial só foi suscitada em concreto no despacho de sustentação, não tendo certamente sido objecto das dúvidas.

[7]- Por sinal são as mesmas confrontações declaradas na escritura de justificação em que intervieram como justificantes os compossuidores da restante metade.

[8]- Cfr. Prc.º n.º 63/90-R.P. 4.

descrição para actualizar ou alterar os seus elementos quando estes já não se encontrem em conformidade com a realidade, situação assaz frequente com as confrontações não naturais, dada a sua mutabilidade.

No caso vertente, se os compossuidores da restante metade aquando do seu pedido de registo continuarem a confirmar a incorrecção das confrontações devem, nos termos do artº 38º e al. b), do n.º1, do artº 46º, ambos do CRP., declarar complementarmente as confrontações correctas, para que oficiosamente o conservador as possa averbar à descrição. Como nem a identidade, nem a substância do prédio estão em causa, se pura e simplesmente forem mudadas algumas confrontações[8], torna-se desnecessária a rectificação das respectivas escrituras de justificação e consequentes publicações.

4- Apesar da razão de ser deste recurso hierárquico ter sido a questão sobre a qual acabámos de nos pronunciar, o despacho em que se promoveu a remessa do processo a Conselho, considerou pertinente que o parecer aprecie também a validade da justificação notarial, tendo em conta o parecer do Conselho Técnico emitido no Pº n.º 52/88 R.P. 3, *in* Pareceres do Conselho Técnico, II vol., pág. 79, e Revista do Notariado, 1989, pág. 251 e segs., onde se concluiu que " (...) Tratando-se (...) de usucapião de um direito indiviso sobre determinado prédio, a justificação para o registo desse direito não pode deixar de basear-se na situação de composse verificada."

Para o efeito, foi convidada a pronunciar-se sobre a regularidade desta escritura de justificação a 1ª Ajudante que a ela presidiu, vindo a manifestar o seu entendimento de que, no caso, não houve violação alguma.

Argumenta que, nesse mesmo dia, e de seguida, conforme se comprova pelas fotocópias das escrituras que junta, foram lavradas mais duas escrituras de justificação em que os outorgantes justificaram a posse de vários imóveis, sendo uns no seu todo e outros apenas relativamente a uma parte indivisa. Os compossuidores no seu conjunto acabam por justificar o direito no seu todo, se atendermos à globalidade das escrituras.

Refere ainda que, neste caso concreto, poderia ter-se justificado as várias partes indivisas numa só escritura mas, como cada um dos outorgantes justifica também imóveis no seu todo, isso iria constituir mais encargos para cada um deles.

Acaba por dizer que cada um dos compossuidores - admite ter usado incorrectamente a terminologia "comproprietários"- exerceu a sua posse relativamente a cada uma das partes indivisas justificadas, na medida do seu direito, tornando-se por fim clara e verificada a situação de composse.

Vejamos então o que se nos oferece dizer sobre este assunto.

O douto parecer não põe em causa a possibilidade de justificação com relação a um direito indiviso sobre determinado prédio, mesmo que baseado em usucapião.

Vem é dizer que a justificação, para ser válida, tem de referir expressamente as circunstâncias em que o justificante exerceu a posse do imóvel, tendo em conta neste caso a composse, uma vez que existe mais de um possuidor do mesmo prédio.

Para que cada compossuidor possa adquirir o seu direito, correspondente ao exercício da sua actuação, consubstanciada no *corpus* e no *animus*[9], tem necessariamente de se verificar e expressamente mencionar as circunstâncias que lhe permitem invocar a usucapião desse direito indiviso em relação ao prédio objecto da posse na sua globalidade.[10]

---

[9] – "*Corpus"*- consiste no exercício reiterado de múltiplos actos materiais correspondentes ao exercício do direito que se pretende justificar.

"*Animus"*- corresponde à intenção do possuidor, que age efectivamente como se fosse dono, neste caso, de uma quota parte do prédio, procedendo em tudo como um comproprietário.

[10]- Os restantes compossuidores estão identificados em cada uma das escrituras de justificação, concluindo-se da globalidade das mesmas que cada um exerce, em relação ao prédio objecto da usucapião, efectivamente a sua posse, pela prática reiterada de actos materiais, especificados em cada uma delas, correspondentes ao direito possuído, com publicidade e de forma pacífica; faz-se também menção ao início da posse e à forma como a adquiriram - por doação verbal - estando impossibilitados de a comprovar pelos meios extrajudiciais normais; referem ainda que o período

Segundo o artº 1291º do C.C., a composse estabelece uma regra de solidariedade entre os compossuidores. Cada um representa todos os outros no exercício da posse e, portanto, se em relação a um se verificar a usucapião, ela aproveita a todos, seja qual for a sua quota. É certo que a posse é um senhorio de facto, que advém da união do *corpus* e do *animus*. Ora, quanto ao *corpus* o domínio de cada um dos compossuidores estende-se sobre toda a coisa , desde que não prive os outros consortes do uso a que têm direito - cfr. artº 1406º do C.C.. Todavia no seu *animus* ele possui por quotas, porque possui com respeito dos restantes compossuidores. Daí que cada compossuidor, seja qual for a parte que lhe cabe, possa usar contra terceiros dos meios possessórios, quer para defesa da posse comum, quer para defesa da própria posse, sem que ao terceiro seja lícito opor-lhe que ela não lhe pertence por inteiro (cfr. artº 1286º do C.C.). O compossuidor é de certa forma um detentor em nome próprio, quanto a um determinado direito indiviso que possui em exclusivo, e em nome alheio quanto ao restante.[11]

Atendendo ao caso em análise, podemos dizer que a usucapião invocada nestas escrituras de justificação, em relação à aquisição de direitos indivisos sobre cada um dos prédios, poderiam ser mais precisas.

Contudo, os elementos que contêm permitem-nos dizer que a composse, apesar de justificada por títulos diferentes, é por todos exercida na globalidade, não prejudicando cada um dos compossuidores que, separadamente, possuem exclusivamente na proporção das suas quotas - à imagem de um direito de compropriedade -, que cada um adquire pela usucapião invocada, passando a poder inscrever o respectivo direito a seu favor.

5- Por todo o exposto, parece, pois, ser de deferir o recurso hierárquico, na medida em que o registo de aquisição de metade do prédio actualmente descrito sob o n.º 6868/ 080101 da freguesia de ... devia ter sido lavrado em definitivo.

Em síntese, é lícito extrair do exposto as seguintes

Conclusões

I - A circunstância de um prédio ser encravado e confinar de todos os lados com a mesma pessoa não obsta, obviamente, à sua descrição nas tábuas e à inscrição de factos que o tenham como objecto mediato.

II - Ainda que se viesse alegar e comprovar que os prédios confinantes não pertenciam à mesma pessoa, tal facto, não afectando por si só a identidade do prédio, não impunha a rectificação da escritura de justificação em que se invocou a usucapião de direito de compropriedade desse prédio, bastando que o erro fosse corrigido por declaração complementar dos comproprietários.

III - A justificação notarial de um direito de compropriedade adquirido por usucapião, para ser válida, tem de referir expressamente as circunstâncias em que o justificante exerceu a sua posse.

IV - A composse por todos exercida na globalidade sobre determinado prédio não prejudica cada um dos compossuidores que, separadamente, possui exclusivamente para si na proporção da sua quota no direito que é adquirida por usucapião com base na composse assim verificada.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

Emília Santos Paiva Dias Pereira, relatora, *Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, António Duarte Luís, João Guimarães Gomes de*

em que a exercem excede o prazo legal da usucapião, tendo em conta que se trata de uma posse não titulada.

[11]- Cfr. Durval Ferreira, *in* Posse e Usucapião, fls. 209 e sgs.

Bastos, Luis Filipe de Castilho e Cunha, César Gome, José Joaquim Carvalho Botelho.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 23.05.2002.

Proc. nº R. P.163/2001 DSJ-CT - Sentença Judicial em processo com apoio judiciário na modalidade de dispensa total de preparos e do pagamento de custas – aplicabilidade do regime de apoio judiciário ao registo de hipoteca judicial.

01.- MCMF vem interpor recurso hierárquico do despacho da Senhora Conservadora do Registo Predial de ... que recusou o registo de hipoteca judicial requisitado a seu favor pela ap. 24/22.06.01 sobre as fracções autónomas "S" e "T" do prédio urbano descrito pela ficha n.º 01679/950222 da freguesia de .... O registo visava garantir o pagamento da dívida apurada pela recorrente de 2.424.760$00 e a instruir o pedido juntou apenas certidão judicial extraída dos autos de recurso de revista n.º 1954/01, passada pela 4.ª secção do Supremo Tribunal de Justiça. A sentença condenatória foi proferida no Tribunal de Trabalho de ... (4.º Juízo), confirmada no Tribunal da Relação de ... e à data da emissão da certidão encontrava-se pendente de recurso de revista no Supremo Tribunal de Justiça.

Em acção emergente de contrato individual de trabalho, a recorrente havia demandado ISC, comerciante, visando impugnar o despedimento que este contra si decretara e obter condenação no pagamento das retribuições vencidas e vincendas até à sentença final. Por sentença de 10/11/2000 do Tribunal de Trabalho de ... (4.º Juízo), confirmada por decisão de 7/3/2001 do Tribunal da Relação de ..., foi o Réu condenado a pagar à Autora as retribuições vencidas entre Setembro de 1998 e a data da sentença e juros vencidos desde a data em que cada uma delas deveria ter sido posta à disposição da autora e a reintegrá-la.

Com base na sentença, a recorrente procedeu ao apuramento da importância que considerou ser-lhe devida no montante de esc. 2.424.760$00 e que, conforme declarou na requisição de registo, foi efectuado da seguinte forma:- Retribuições devidas (já vencidas em 10/11/2000) desde Setembro de 1998 até 10/11/2000 no valor mensal de esc. 75.000$00;- juros vencidos sobre as retribuições e subsídios de férias e de natal, às taxas legais de 10% e 7% até 16/4/99 e desde esta data até 10/11/00, respectivamente.

Na requisição de registo declarou ainda a recorrente beneficiar do apoio judiciário pelo que estava isenta do pagamento dos emolumentos prediais, não tendo, em conformidade, procedido ao pagamento dos preparos do registo e do recurso.

02.- O registo foi recusado com o fundamento da falta de preparo referindo-se que, nos termos do n.º 1 do art.º 24.º do Dec. Lei n.º 387 – B/87 de 29/12, o pedido de apoio judiciário importa a não exigência imediata de quaisquer preparos e dos encargos de que dependa o prosseguimento da acção. Que, *in caso*, o prosseguimento da acção não depende do registo de hipoteca judicial, mas já dependeria se estivéssemos perante uma situação de registo de acção prevista no art.º 3.º do C. R. Predial. Que o montante das retribuições e juros constantes das declarações complementares divergem do que resulta da decisão judicial, embora este motivo apenas viesse a constituir fundamento de dúvidas, caso o registo não fosse recusado – art.ºs 65.º, n.º 2, 68.º, 69.º, n.º 1, alínea f) e 151.º, n.º 1 do CRP-.

03.- A recorrente não se conformou com o despacho de recusa e interpôs o presente recurso hierárquico alegando que beneficia do apoio judiciário conforme se vê da certidão judicial que juntou e, por isso, não está sujeita ao pagamento dos emolumentos inerentes a este recurso. Que requereu o apoio judiciário no processo judicial por não ter capacidade económica para suportar as custas inerentes ao exercício judicial do seu direito de ser indemnizada pela sua ex-entidade patronal, destinando-se, tal apoio, a promover que a ninguém seja dificultado ou impedido, em razão da sua condição social ou cultural, ou por insuficiência de meios económicos, de conhecer,

fazer valer ou defender os seus direitos, constituindo o acesso ao direito e aos tribunais uma responsabilidade conjunta do Estado, citando os art.ºs 1.º e 2.º do D. L. 387-B/87 de 29 de Dezembro e Lei n.º 30-E/2000 de 20 de Dezembro. Citando também vários acórdãos, afirma que a jurisprudência é unânime ao considerar que o apoio judiciário destina-se a tornar possível aos economicamente débeis defender os seus direitos.

A concessão do apoio judiciário no processo judicial destinou-se a assegurar que a recorrente verá satisfeito o seu direito a ser indemnizada pelo Réu, mas a ser efectivamente indemnizada, não se bastando a realização efectiva do direito com uma sentença de condenação no pagamento de uma quantia, sendo ainda necessário que exista o efectivo pagamento, pelo que, está isenta do pagamento de emolumentos registrais relativos aos actos necessários e ou relevantes, incluindo o presente recurso, para assegurar a efectiva realização da justiça já declarada judicialmente. Por outro lado, afirma ainda que os sucessivos recursos interpostos têm efeitos meramente devolutivos e que nos termos do art.º 47.º, n.º 1 do C. P. Civil *" a sentença só constitui título executivo depois do trânsito em julgado, salvo se o recurso contra ela interposto tiver efeito meramente devolutivo"*. Assim, a recorrente pode, nesta situação, optar entre executar a sentença de condenação, nomeando desde logo bens à penhora ou assegurar o seu direito através de hipoteca judicial. Se a lei concede aos cidadãos a possibilidade de optar entre estas duas situações, não pode retirar à recorrente garantias de satisfação do seu crédito e exercício efectivo do seu direito só porque esta não tem meios económicos para pagar os emolumentos prediais.

No que respeita à referência feita no despacho recorrido quanto à divergência entre o montante das retribuições e juros constantes das declarações complementares e do que resulta da decisão judicial, o que determinaria que o registo seria lavrado provisoriamente por dúvidas se não fosse recusado, alega a recorrente que o valor liquido do crédito apresentado resulta integralmente e apenas do que consta da sentença de condenação. As retribuições vencidas entre Setembro de 1998 e a data da sentença e os juros vencidos desde a data em que cada uma das retribuições deveria ter sido posta à disposição da recorrente, incluem também os subsídios de férias e de Natal correspondentes a esse período. Depois de se referir ao modo do seu cálculo acaba por concluir que a liquidação do crédito devido, o foi de acordo com a lei e resulta da sentença condenatória. Sem prescindir de que a quantia liquidada resulta directamente do título, acrescentou que "se a prestação for ilíquida, pode a hipoteca ser registada pelo quantitativo provável do crédito" (art.º 710.º, n.º 2 do C. Civil) e cita a propósito o parecer do P.º R. P. 41/2001 DSJ da D.G.R.N. .

Conclui, pedindo que o despacho recorrido seja revogado, procedendo-se ao registo de hipoteca judicial sem provisoriedade por dúvidas.

04.- A Senhora Conservadora recorrida sustentou o despacho, mantendo a recusa. Alega que existe uma conexão entre a acção e a hipoteca judicial, mas esta não condiciona os efeitos da acção nem é condição para o conhecimento do direito que se invoca nela. A hipoteca judicial surge como *"faculdade reforçativa"* desse direito, mas não é condição do reconhecimento dele. A questão é, pois, de saber, se o direito à protecção jurídica constitucionalmente reconhecido – e à evidente falta de clareza das normas legais – abrange ainda aquela faculdade ou tem uma incidência orientada à função da acção, que é a *"juris dictio"* do direito invocado nela. De seguida passa à análise da tipologia das normas constitucionais que garantem o direito à protecção jurídica e que de acordo com a jurisprudência constitucional apresenta uma dupla dimensão: São normas – garantia e normas de protecção. Se a qualidade de normas – garantia aponta ao intérprete para um critério de máxima efectividade do direito, a qualidade de normas de prestação lança-nos nos *"domínios do possível"*. Os direitos de prestação, a diferença dos direitos de liberdade, remetem para uma lógica de razoabilidade segundo uma *"justiça de distribuição"*.

Um critério de razoabilidade, orientada à metódica constitucional que tem precisamente em conta a tipologia das normas constitucionais em causa, distinguirá entre o que, no caso, é decisivo para o reconhecimento do direito dos cidadãos – **a acção** – e o que é uma faculdade de que os

interessados lançam mão, mas que não condiciona nem é decisivo para a mesma acção – **a hipoteca judicial**. Ou seja, a máxima efectividade, em príncipio, pedida pela dimensão de garantia do direito constitucional à protecção jurídica, entra em concordância com um critério de razoabilidade na mensuração do grau de prestação que o Estado está obrigado a realizar.

Quanto à parte do despacho em que se salientou o motivo da provisoriedade do registo, caso não tivesse sido recusado, refere que "só se considera retribuição aquilo a que, nos termos do contrato, das normas que regem ou dos usos, o trabalhador tem direito como contrapartida do seu trabalho" (art.º 82.º do regime jurídico do contrato individual de trabalho, aprovado pelo D. L. n.º 49408 de 24/11/69). "A retribuição compreende a remuneração de base e todas as outras prestações regulares e periódicas feitas directa ou indirectamente, em dinheiro ou em espécie" (n.º 2 do predito diploma legal). "Até prova em contrário, presume-se constituir retribuição toda e qualquer prestação da entidade patronal ao trabalhador" (n.º 3 do citado art.º 82.º). Que, embora seja generalizada a prática do subsídio de Natal, certo é que não há normativo legal que institucionalize a sua obrigatoriedade, pelo que, e tendo em conta os preceitos legais acabados de citar, o respectivo pagamento só é exigível quando imposto por regulamentação colectiva de trabalho, ou em consequência de ajuste em contrato individual de trabalho, ou em consequência de vir a ser pago com carácter de regularidade. Compulsada a sentença, verifica-se que nela, designadamente na sua parte decisória, nenhuma alusão é feita a subsídio de Natal. Dado que na liquidação a recorrente inclui subsídio de Natal respeitante aos anos de 1998 e 1999 e respectivos juros relativos aos mesmos, a hipoteca não pode garantir, como é pretensão da recorrente, a quantia de 2.424.760$00, mas tão só a quantia de 2.258.747$00.

A recorrente foi representada no pedido de registo e é-o no presente recurso por advogada que a representou no processo judicial de acção condenatória.

O processo é o próprio, a impugnação foi tempestiva, as partes são legítimas e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito [1].

A - Como se viu, pelas posições assumidas entre a recorrente e recorrida, o que as opõe são fundamentalmente duas questões: Por um lado, o montante que foi liquidado pela recorrente e indicado na requisição de registo como sendo o que lhe é devido em consequência da condenação do Réu – recorde-se que este foi condenado a pagar à Autora e ora recorrente as retribuições vencidas entre Setembro de 1998 e a data da sentença e juros vencidos desde a data em que cada uma delas deveria ter sido posta à disposição da autora – e por outro, a questão de saber se a concessão do apoio judiciário na acção, na modalidade de dispensa total de preparos e do pagamento de custas, é ainda extensível ao registo da hipoteca judicial baseada na sentença obtida naquela acção e aos termos do presente recurso, com dispensa de pagamento de preparos e emolumentos.

Comecemos então pela análise da primeira questão em que a divergência se reconduz ao facto de saber se o subsidio de Natal deve ou não ser compreendido no conceito de retribuição no âmbito do contrato individual de trabalho, já que, ao subsidio de férias que a recorrente igualmente computou no apuramento da dívida a pagar, a recorrida não se referiu. No regime jurídico do contrato de trabalho aprovado pelo D. L. 49408 de 24/11/69, no capitulo V – da retribuição – dispõe o art.º 82.º:

"1. Só se considera retribuição aquilo a que, nos termos do contrato, das normas que o regem ou dos usos, o trabalhador tem direito como contrapartida do seu trabalho.

2. A retribuição compreende a remuneração de base e todas as outras prestações regulares e periódicas feitas, directa ou indirectamente, em dinheiro ou em espécie.

3. Até prova em contrário, presume-se constituir retribuição toda e qualquer prestação da entidade patronal ao trabalhador".

Naturalmente que a recorrida só se referiu no

[1] Sobre a não prestação de preparo do recurso hierárquico (cfr. conclusões I e II da deliberação tomada no Pº R.P. 196/2000 DSJ-CT publicado no BRN de Junho de 2001.

despacho de sustentação ao subsídio de Natal e não também ao subsídio de férias porque, quanto a este, rege o D. L. 874/76 de 28/12 que dispõe no art.º 6.º, n.ºs 1 e 2: "A retribuição correspondente ao período de férias não pode ser inferior à que os trabalhadores receberiam se estivessem em serviço efectivo e deve ser paga antes do início daquele período.

Além da retribuição mencionada no número anterior, os trabalhadores têm direito a um subsídio de férias de montante igual ao dessa retribuição".

À mingua, portanto, de disposição expressa no que se refere ao subsídio de Natal há que proceder à interpretação da regra geral sobre a retribuição a que alude o já citado art.º 82.º do regime jurídico do contrato de trabalho. Logo aí, no seu número 2, o referido artigo diz que a retribuição compreende a remuneração de base *e todas as outras prestações regulares e periódicas* feitas, directa ou indirectamente, em dinheiro ou em espécie (sublinhado nosso). Será então que o subsídio de Natal se poderá compreender no conceito de prestações regulares e periódicas? A nós parece-nos que sim. De facto, tal subsídio é, de uma forma geral, abonado tanto a trabalhadores abrangidos pelo regime jurídico do contrato individual de trabalho como aos trabalhadores da função pública, para os quais existe mesmo legislação própria que o prevê, e de forma regular e periódica [2].

Segundo Bernardo da Gama Lobo Xavier [3] «*a remuneração de base* tem carácter principal, sendo a retribuição calculada em função de uma remuneração de base e de *prestações complementares ou acessórias* que alguns designam de *aditivos*. As prestações complementares são fixadas muitas vezes com recurso a uma percentagem sobre a remuneração de base, calculando-se, pois, em função do *tempo* (sendo *certas*). Alguns designam como *correctivos* do salário certas atribuições patrimoniais em função do tempo, que têm como característica serem pagas anualmente e em determinados períodos: as mais conhecidas são o subsídio de férias, a gratificação de Natal (ou o 13.º mês) e a gratificação de balanço (ou subsídio de Páscoa). *O subsídio do Natal* (ou 13.º mês) é referido várias vezes na lei mas não tem carácter obrigatório. Ele consiste na atribuição de um mês de vencimento aos trabalhadores por ocasião do Natal ou do fim do ano».

Cremos, assim, ser de concluir que, sendo o subsídio de Natal uma prestação regular e periódica, a mesma integra o conceito de retribuição. Deste modo, a determinação do montante da dívida com a inclusão do subsídio de Natal e juros devidos sobre essa prestação em falta, parece-nos correcta, pelo que, entendemos não dever merecer reparo o montante calculado e indicado pela recorrente com vista a ser garantido pelo registo da hipoteca judicial. Mas, admitindo a legitimidade das dúvidas que se possam levantar quanto à natureza do subsídio de Natal e, desse modo, quanto ao apuramento do montante da dívida, entendemos, também, que tal facto, como aliás sustenta a recorrente, não era impeditivo do registo, já que a hipoteca judicial pode ser registada pelo quantitativo provável do crédito, se a prestação for ilíquida (n.º 2 do art.º 710.º do C. Civil). O actual código do registo predial no seu art.º 50.º prevê que o registo da hipoteca legal e judicial é feito com base em certidão do título de que resulta a garantia e em declaração que identifique os bens, se necessário. Corresponde este artigo ao 112.º do CRP de 1967 que no n.º 2 referia que se o titulo constitutivo da hipoteca não contivesse todos os elementos necessários para o registo, devia o requerente suprir os que faltassem, mediante declaração complementar. Nesta declaração complementar incluía-se a do montante máximo provável do crédito, que devia acompanhar a certidão, se a prestação pecuniária fosse ilíquida, conforme era entendimento oficial da Direcção Geral no Código do Registo Predial anotado, edição de 1970, pág. 124. De qualquer modo, o actual CRP também prevê que para o registo se possam produzir declarações complementares (art.º 45.º), o que se afigura inevitável na hipoteca judicial, quando da sentença não resulte inquestionavelmente a liquidez da prestação, face ao previsto no art.º 96.º, n.º 1 alinea a) do referido código. Por outro lado, perante um uso abusivo da faculdade do credor poder declarar

[2] Quanto à função pública vide Dec. Lei 496/80 de 20 de Outubro.

[3] In curso de Direito do Trabalho 2.ª edição da Editorial Verbo, págs. 386 e 387.

o montante máximo provável da quantia a assegurar pela hipoteca, sempre o devedor poderá reagir contra isso, pedindo a sua redução nos termos das disposições combinadas dos art.ºs. 718.º e 720.º do C. Civil).

Ainda, a este propósito, convém referir a questão da legitimidade para a declaração do montante máximo provável da hipoteca e para a indicação do prédio que será seu objecto. O registo foi requisitado pela advogada que representou a interessada na acção judicial e foi também ela que subscreveu a petição de recurso em representação da impugnante. As declarações complementares referidas só podem ser produzidas pelo próprio interessado ou por mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o efeito. Todavia, não carecem de procuração aqueles que tenham poderes de representação para intervir no respectivo título, nos quais se haverão como compreendidos os necessários às declarações complementares relativas à identificação do prédio (conf. art.º 39, n.º 2, alínea a) e n.º 3 do CRP). Nestes termos, poderemos concluir que, *in caso*, a representante da recorrente tem poderes de representação para pedir o registo e produzir as declarações complementares necessárias à sua feitura.

Outra questão que se poderia colocar é a que se prende com a natureza dos bens (comuns) que foram indicados para servir de garantia, sendo que apenas o Réu, marido, foi condenado ao pagamento da prestação. Isto não foi aflorado no despacho de recusa, pelo que não vamos emitir pronúncia sobre esta questão. Limitamo-nos a enunciá-la para efeito de, em eventual novo pedido de registo do facto, a senhora conservadora não deixar de a apreciar «em primeira instância».

No caso dos autos a sentença ainda não transitou em julgado sustentando a recorrente que o recurso dela interposto tem efeito meramente devolutivo pelo que nos termos do art.º 47.º, n.º 1 do C. P. Civil pode optar entre executar a sentença nomeando desde logo bens à penhora, ou assegurar o seu direito através de hipoteca judicial. Não contestamos as afirmações, porém, sempre diremos que qualquer que seja o efeito do recurso da sentença sempre o registo da hipoteca judicial será viável, embora provisoriamente por natureza (alínea l) do n.º 1 do art.º 92.º do C. R. Predial) quando não transitada aquela, como o é no presente caso.

B - A outra questão e que determinou a recusa, foi a falta de pagamento do preparo do registo. Sustenta a recorrente que o apoio judiciário que lhe foi concedido na acção, na modalidade de dispensa de preparos e do pagamento de custas, é também aplicável ao registo da hipoteca judicial, pois, só assim verá satisfeito o seu direito a ser efectivamente indemnizada.

À data da concessão do apoio judiciário vigorava o Dec. Lei n.º 387-B/87 de 29 de Dezembro que nos art.ºs 6.º, 8.º, 15º, n.º 1 e 17.º, n.º 2 dispõe: «A protecção jurídica reveste as modalidades de consulta jurídica e de apoio judiciário. A protecção jurídica é concedida para questões ou causas judiciais concretas ou susceptíveis de concretização em que o utente tenha um interesse próprio e que versem sobre direitos directamente lesados ou ameaçados de lesão. O apoio judiciário compreende a dispensa, total ou parcial, de preparos e do pagamento de custas, ou o seu diferimento, assim como do pagamento dos serviços do advogado ou solicitador. O apoio judiciário pode ser requerido em qualquer estado da causa, mantém-se para efeitos de recurso, qualquer que seja a decisão sobre o mérito da causa, e é extensivo a todos os processos que sigam por apenso àquele em que essa concessão se verificar».

Procedendo-se à análise dos preceitos legais referidos, a par dos demais que integram o referido decreto e o seu preâmbulo, conclui-se que o apoio judiciário era concedido, ou não, pelo juiz no âmbito de uma causa judicial concreta e para vigorar apenas no seu âmbito, estando os seus limites bem definidos no n.º 2 do art.º 17.º citado, já que apenas se mantém para efeitos de recurso e é extensivo a todos os processos que sigam por apenso àquele em que foi concedido. Fora destes limites cessa o apoio judiciário que foi concedido, nomeadamente nas situações que se relacionam com os efeitos da decisão judicial alcançada no processo. O registo da hipoteca judicial visa garantir o direito do interessado ao pagamento da divida, mas o acto está já fora do processo judicial e desse modo fora dos limites da concessão do

apoio judiciário. É evidente que o apoio judiciário destina-se a tornar possível aos economicamente débeis defender os seus direitos, como alega a recorrente. Mas em que instância se defendem esses direitos, fazendo-os conhecer e valer? Naturalmente que na instância judicial com recurso aos tribunais e, no caso concreto, nessa instância beneficiou a recorrente do apoio judiciário.

Relativamente ao registo e quanto aos emolumentos, regem as disposições do C. R. Predial e, à data da apresentação, a portaria 996/98 de 25 de Novembro que aprovou a tabela de emolumentos, não constando desta nem do art.º 150.º do C. R. Predial a isenção do pagamento dos emolumentos pretendida. O novo regulamento emolumentar dos registos e do notariado aprovado pelo Dec. Lei 322-A/2001, embora não fosse aplicável ao caso agora em tabela, também não contempla tal dispensa de preparos e pagamento de emolumentos, fixando, mesmo, taxativamente as situações de isenção.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 30-E/2000 de 20 de Dezembro que revogou o citado D. Lei 387-B/87, a situação não se alterou, isto é, o apoio judiciário concedido continua a valer apenas no âmbito da acção judicial para que foi concedido. Assim os artigos 6.º, 8.º, 15.º, n.º1 e 17.º, n.º 2 do D. Lei 387-B/87, têm correspondência integral nos art.ºs 6.º, 8.º, 15.º e 17.º, n.º 2 da Lei 30-E/2000, com modificações nos artigo 15.º e 17.º que não são relevantes para a questão em apreço.

Como bem refere a Senhora Conservadora recorrida, a hipoteca não condiciona os destinos da acção, não é condição para o reconhecimento do direito que nela se invoque.

Já o mesmo não sucede com os actos que se integram no âmbito da acção ou para efectivação da concessão do apoio judiciário, como seja o caso da emissão de certidões necessárias àqueles fins ou do próprio registo da acção [4]. De facto o n.º 1 do art.º 24.º do D. Lei 387-B/87 dispõe: *"O pedido de apoio judiciário importa a não exigência imediata de quaisquer preparos e dos encargos de que dependa o prosseguimento da acção"* e o art.º 53.º, n.º 1 do mesmo diploma estabelece: *" Estão isentos de impostos, emolumentos e taxas os articulados, requerimentos, certidões e quaisquer outros documentos, incluindo actos notariais e de registo, para fins de apoio judiciário"*.

Nos termos do disposto no art.º 150.º, n.º 1 do C. R. Predial, pelos actos praticados nos serviços de registo predial são cobrados os emolumentos constantes da respectiva tabela, salvo nos casos de isenção previstos na lei e, segundo dispõe o n.º 1 do art.º 151.º do mesmo código, no acto da apresentação deve ser cobrada, a título de preparo, a quantia provável do total da conta.

Não vislumbramos, assim, qualquer preceito legal, orientação ou despacho superior, que isente de preparos e de emolumentos o registo de hipoteca judicial requisitado.

Face a todo o exposto, somos de parecer que o recurso não merece provimento, sendo devidos pela recorrente os emolumentos da recusa do registo e da impugnação improcedente (art.ºs 7.º e 9.º, n.º 1 da tabela de emolumentos do registo predial aprovada pela portaria 996/98 de 25 de Novembro).

Termos em que formulamos as seguintes

Conclusões

I - A sentença que condene alguém a pagar a outrem as retribuições que lhe eram devidas, emergentes de relação laboral e no âmbito de contrato individual de trabalho, exercendo aquele uma actividade comercial, é titulo bastante para o registo de hipoteca judicial

[4] Quanto à isenção das certidões foi publicada a orientação no BRN n.º 5/98 de Maio, pág.16, no sentido de que as certidões requeridas por quem litiga com apoio judiciário, ou seu representante, com vista à instrução do respectivo processo judicial, são isentas de emolumentos.
Quanto ao registo da acção foi parecer do Conselho Técnico homologado por despacho de 11 de Outubro de 1990 do Senhor Director – Geral publicado no BRN n.º 1/90, pág. 8, no sentido de que o preceito da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do Dec. Lei n.º 387-B/87 de 29 de Dezembro, abrange também o registo de acção, não devendo ser exigidos preparos ao registante que litigue com apoio judiciário. Idêntica posição foi reiterada no parecer proferido no processo n.º R.P. 134/97-DSJ, publicado no BRN 5/98, pág. 18.

sobre bens do obrigado.

II - Havendo dúvidas quanto ao apuramento do montante devido, decorrente do facto de saber se o subsídio de Natal integra ou não o conceito de retribuição, poderá o registo da hipoteca ser efectuado pelo montante indicado pelo credor, como sendo o montante provável do crédito.

III - Não tendo a sentença transitado em julgado, o registo deverá ser lavrado provisóriamente por natureza, nos termo da alínea l) do n.º 1 do art.º 92.º do CRP.

IV - A concessão do apoio judiciário, na modalidade de dispensa total de preparos e do pagamento de custas, apenas produz efeitos no âmbito da acção judicial, mantendo-se para efeitos de recurso e é extensivo a todos os processos que sigam por apenso àquela em que se verificou a concessão, não sendo já aplicável aos actos que decorram dos efeitos da sentença, nomeadamente ao registo da hipoteca judicial.

V - Não tendo sido pago o preparo aquando da apresentação do pedido do registo de hipoteca, deverá este ser recusado nos termos da alínea f) do n.º 1 do art.º 69.º do CRP.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

António Duarte Luís, relator, *João Guimarães Gomes de Bastos, Emília Santos Paiva Dias Pereira, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 23.05.2002

Proc. nº R. P. 239/2001 DSJ–CT – Registo de aquisição – Escritura lavrada em Notário Privativo da Câmara Municipal.

Registo a qualificar:- Aquisição do direito de propriedade a favor de ..., Ld.ª, sociedade comercial por quotas, por dação em pagamento da ..., com base em escritura lavrada pelo Notário Privativo da Câmara Municipal de ....

..., Ld.ª interpõe o presente recurso hierárquico do despacho da Senhora Conservadora do Registo Predial de ... que recusou o registo de aquisição a seu favor, requisitado pela ap. 16/06.11.01.

O pedido de registo foi instruído com fotocópia de escritura lavrada em 30.12.98 pelo Notário Privativo da Câmara Municipal de ... e certidão de teor matricial e visava a inscrição da aquisição a favor da recorrente do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de ... pela ficha n.º 01176/040794 da freguesia de ... .

Pela dita escritura foram outorgados vários actos, tais como: A doação feita pela ..., de um terreno destinado a construção com 5.000 m2, onde já se achava a edificar um prédio de cave, rés do chão e andar, terreno esse a desanexar do prédio atrás identificado e descrito pela ficha n.º 01176, ao Município de ...; A dação em pagamento feita pela mesma ... da parte restante daquele prédio que ficou com a área de 15.000 m2. à sociedade ora recorrente, para liquidação da dívida que tinha para com a ..., dívida garantida pela inscrição de hipoteca C-2 sobre o mesmo prédio e que a recorrente pagou à credora ficando subrogada no direito de crédito e, finalmente, a renúncia à citada hipoteca pela titular inscrita, ..., por lhe ter sido paga a dívida pela recorrente.

O registo de aquisição a favor da recorrente com base na dita escritura, por dação em pagamento, foi recusado com o fundamento de que o documento apresentado não comprovava o facto a registar, uma vez que nele não tinha tido intervenção, como outorgante, o Município de ..., tendo-se, para tanto invocado os artigos 43.º, n.º 1,

68.º e 69.º, n.º 1 al. b) do CRP e art.º 137.º, n.º 12 do Código Administrativo.

A recorrente, inconformada, interpôs da recusa o presente recurso hierárquico, alegando não poder acatar o entendimento firmado no despacho, pelo menos, não antes de questionar o que se deverá entender por acto ou contrato em que a Câmara é outorgante. Que pela análise do título pode comprovar-se que a Câmara Municipal de ... interveio como terceiro outorgante, em que, respeitando o previsto na Lei das Autarquias Locais, segundo a qual o presidente da Câmara Municipal a representa, em juízo e fora dele, tendo sido identificado, FHPM, que outorgou em representação do Município de .... Que é certo, que a dação em pagamento que titula, em concreto, o requerido registo de aquisição, é feita entre a ...e a ora recorrente [1], mas também é certo que entre todos os contratos plasmados na escritura em questão, há uma estreita conexão e sequência que fez com que todos os contratos fossem celebrados num mesmo acto, pelo que, parece não resultar claro do normativo administrativo que fundamenta o despacho de recusa, que a escritura junta à requisição não seja suficiente para comprovar a aquisição que se pretende registar.

Termina a recorrente pedindo que seja registada a aquisição requerida, seja pela reparação do despacho proferido, seja em sede de recurso após ser dado cumprimento ao previsto nos artigos 142.º e 143.º do CRP.

A Senhora Conservadora sustentou o despacho de recusa mantendo o entendimento de que a escritura lavrada no Notário Privativo da Câmara Municipal do Concelho de ... não comprova o facto que se pretende registar. Que o n.º 12 do artigo 137.º do Código Administrativo diz que compete ao chefe da secretaria: "exercer as funções do notário em todos os actos ou contratos em que a Câmara for outorgante". Que na escritura apresentada, titulou-se ou pretendeu titular-se, entre outros, os seguintes factos:

- Doação feita pela ..., ao Município de ...;

- Dação em pagamento da mesma ... à recorrente.

Que não tem dúvidas que o Município de ..., representado pelo Presidente da Câmara, foi outorgante na escritura, mas não em todos os actos nela plasmados. Que era apenas outorgante interessado na doação que lhe foi feita pela ..., e, só quanto a este acto o seu notário privativo teria legitimidade para a sua titulação. Quanto à possível conexão entre os diversos actos, mesmo a existir, ela não tinha qualquer acolhimento no referido n.º 12 do art.º 137.º do Código Administrativo. Estava-se perante um acto sujeito a registo, mas titulado por uma entidade sem legitimidade para o fazer.

A recorrente está devidamente representada, sendo as partes legítimas, o recurso é o próprio e tempestivo e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito.

Deliberação

I - O notário privativo da câmara municipal é um órgão especial da função notarial (art.º 3.º, n.º 1 al. b) do Código do Notariado) [2].

[1] Certamente, por lapso, a recorrente diz que a dação em pagamento foi feita entre ela e a ..., quando na realidade, como resulta da escritura, foi antes realizada entre a ..., dona do prédio e devedora, e a recorrente subrogada no direito de crédito.

[2] A lei orgânica dos Serviços dos Registos e do Notariado aprovada pelo Dec. Lei 519-F2/79 de 29 de Dezembro, prevê na alínea f) do art.º 1.º que os cartórios notariais se integram nos serviços externos dos registos e do notariado e o art.º 13.º da mesma lei define as áreas geográficas de implantação dos cartórios e as competências que lhes são atribuídas, aspectos mais amplamente desenvolvidos e regulamentados pelo Dec. Regulamentar n.º 55/80 de 8 de Outubro. Por outro lado, o Código do Notariado aprovado pelo Dec. Lei 207/95 de 14 de Agosto, estabelece no n.º 1 do art.º 1.º que a função notarial destina-se a dar forma legal e conferir fé pública aos actos jurídicos extrajudiciais.
No art.º 2.º do mesmo diploma prevê-se que: "1 – O órgão próprio da função notarial é o notário. 2 – Os adjuntos e os oficiais apenas podem praticar os actos que lhes sejam cometidos por disposição legal expressa".
No que se refere a órgãos especiais da função notarial indica o art.º 3.º, n.º 1 do referido código serem: a) Os agentes consulares portugueses; b) Os notários privativos das câmaras municipais e da Caixa Geral de Depósitos, recrutados, de preferência, de entre os notários de carreira; c) Os comandantes das unidades ou forças militares, dos navios e aeronaves e das unidades de campanha, nos termos das disposições legais aplicáveis; d) As entidades a quem a lei

A competência do notário privativo da câmara municipal, para a prática de actos da função notarial, advém-lhe de norma legal que tem carácter excepcional, pelo que as suas funções deverão restringir-se aos actos que concretamente lhe forem cometidos por lei [3].

II - Estabelecendo o n.º 12 do art.º 137.º do Código Administrativo que compete ao chefe da secretaria da câmara municipal, entre outras atribuições, "exercer as funções do notário em todos os actos e contratos em que a câmara for outorgante", só para a realização de escrituras que titulem tais actos, dispõe aquele de competência, estando impedido de celebrar escrituras em que se titulem quaisquer outros actos ou contratos em que a câmara não seja outorgante (parte ou sujeito) [4].

III - Os actos lavrados com violação do normativo precedente, enfermam de nulidade por falta de observância da forma legal, pelo que não podem aceder ao registo, devendo este ser recusado (art.º 69.º, n.º1, al. d) do CRP) [5].

---

atribua, em relação a certos actos, a competência dos notários.

O n.º 2 do esmo artigo prevê ainda que, em caso de calamidade pública podem desempenhar todos os actos da competência notarial quaisquer juízes ou sacerdotes e, bem assim, qualquer notário, independentemente da área de jurisdição do respectivo serviço.

[3] Resulta dos normativos enunciados que os notários privativos das câmaras municipais são órgãos especiais da função notarial e que, nessa condição, apenas poderão dar forma legal e conferir fé pública aos actos extrajudiciais que especialmente lhes sejam cometidos por lei. É assim que o art.º 137.º do Código Administrativo ao enumerar os actos que competem ao chefe da secretaria da câmara municipal estabelece no seu n.º 12 que compete àquele exercer as funções do notário em todos os actos e contratos em que a câmara for outorgante.

[4] Podemos, assim, concluir que o chefe da secretaria da câmara municipal, enquanto órgão especial da função notarial, apenas pode celebrar actos e contratos em que a câmara for outorgante. Ou, dito de outra forma, nos actos e contratos em que a câmara municipal não seja parte interessada, os mesmos não podem ser celebrados pelo notário privativo da câmara. A norma do Código do Notariado que atribui competência aos notários privativos das câmaras municipais é uma norma de carácter excepcional e, como tal, somente válida para as situações concretamente definidas que, no caso, são as estabelecidas no n.º 12 do art.º 137.º do Código Administrativo. Parece, assim, descabido invocar uma eventual conexão entre os diversos actos titulados na escritura, como o fez a recorrente. De qualquer modo, ainda que se admitisse a eventual conexão entre os actos, ela nem sequer resulta da escritura.

Parece oportuno, neste contexto, clarificar o conceito de *"outorgante"* visto a recorrente ter considerado, se bem interpretamos as suas alegações, que outorgante seria todo o interveniente numa escritura, ainda que nela se titulassem vários actos e, em relação a um ou mais, aquele não fosse parte, ou seja, não fosse sujeito do acto ou contrato titulado. Sendo assim, considera a recorrente que a Câmara Municipal de ..., representada pelo seu presidente, embora sendo interveniente na escritura enquanto sujeito de um contrato aí titulado, seria, por isso, sempre outorgante, mesmo em relação aos demais actos ou contratos celebrados na mesma escritura e nos quais não fosse parte ou sujeito. Deste modo, não sendo a Câmara parte ou sujeito no contrato de dação em pagamento celebrado na mesma escritura entre a ... e ela própria recorrente, sempre aquela seria outorgante, mesmo em relação a esse contrato e para os fins previstos no art.º 137.º, n.º 12 do Código Administrativo.

Não podemos concordar com tal interpretação, pois que, o termo *outorgante,* no contexto daquele normativo legal, significa intervir como interessado, produzindo declarações e dando o seu assentimento e aprovação aos termos do acto ou contrato celebrados.

Em escritura pública efectuada por notário podem cumular-se vários actos ou contratos ainda que as partes interessadas não sejam as mesmas em todos eles, valendo isto, naturalmente, para o notário público, enquanto órgão próprio e normal da função notarial, não se aplicando já ao notário, enquanto órgão especial da função notarial, nomeadamente ao notário privativo da câmara municipal, que apenas dispõe de competência para celebrar escrituras em que seja sujeito, ou parte interessada a câmara municipal. De facto, não se nos afigura possível a celebração de escritura por notário privativo da câmara municipal em que se cumulem, para além do acto ou actos em que a câmara seja parte interessada, outros a que a mesma é alheia, tendo por sujeitos outras pessoas ou entidades.

[5] Cremos ser inequívoco que os actos em que o município não foi parte não podem ser titulados no âmbito da intervenção notarial prevista na citada norma do Código Administrativo. Esta norma define o âmbito restrito de casos em que o funcionário camarário adquire, a título excepcional e anómalo, a função notarial. De tal sorte que, em todos os casos que não caibam nesse âmbito restrito, se verificará uma autêntica incompetência absoluta em razão da matéria, que impedirá relativamente a esses actos a qualificação do título como acto notarial (*in casu*, escritura pública).

Assim sendo, o negócio jurídico objecto imediato do registo peticionado carece manifestamente de forma legal, pelo que é nulo (artº 220º do C. Civil).

Nestes termos somos de parecer que assiste razão à Senhora Conservadora recorrida e que o recurso não merece provimento.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

António Duarte Luís, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 23.05.2002.

Proc. nº R. P. 6/2002 DSJ–CT - Registo de aquisição. Eventual incerteza quanto ao objecto do registo.

Relatório

Pelas Aps. 28/29 de 6/12/99 foram requisitados os registos de aquisição, respectivamente, a favor de JGL que foi casado c. geral com LPFL – por compra, titulada por escritura de 22/09/80, a fls. 73 do livro N.º 291-B, do Cartório Notarial de ..., a JMMF e UEBFF, ambos divorciados, – e em comum e sem determinação de parte ou direito a favor de LPFL, viúva, e AFLS c. c. DJAS c. geral – por sucessão hereditária do referido JGL, titulada por escritura de habilitação de herdeiros de 29/06/94 a fls. 113v do livro n.º217-B do Cartório Notarial de ... – das garagens 12 e 13, a desanexar do prédio descrito sob o n.º 25 355, fls 145, B-71, de ....

Na declaração complementar feita no verso da requisição, em que se procede à identificação dos bens deixados na herança aberta por falecimento do aludido JL, refere-se que a garagem com o citado n.º13, tem actualmente o n.º 18 e está inscrita na matriz sob o artigo1155, quando da respectiva descrição – hoje com o n.º 00743/991206 (extractado do n.º 28 057, fls. 29, B-82, já desanexado em 14/10/80 do n.º 25 355) consta o artigo 1150 urbano; e a garagem com o n.º12 tem actualmente o n.º 19 e está inscrita na matriz sob o artigo1156, quando na respectiva descrição – hoje com o n.º 00742/991206(extractado do n.º 28 129, fls. 96v, B-82, já desanexado em 16/12/80 do n.º25 355) se encontra omisso.

Tais registos foram, por despacho de 26/01/00, recusados com base nos artigos: 16.º, alínea c) – " O registo é nulo:... c)Quando enfermar de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza àcerca dos sujeitos ou do objecto a que o facto jurídico se refere"; 43.º, n.º1 "Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem"; e 69.º, n.º1, alíneas b) –quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados, e d) – quando for manifesta a nulidade do facto.

Deste despacho não foi interposta reclamação, mas ulteriormente, em 18/10/2001, pelas Aps.17 e 18, foram novamente requisitados tais registos, instruídos com os mesmos documentos acrescidos de: uma certidão passada em 20/09/01 pela Câmara Municipal de ... na qual se certifica que o prédio descrito na respectiva Conservatória sob o n.º 25355 e inscrito na matriz sob os artigos 1155 e 1156 se situa na actual Rua ...(traseiras), em ..., anteriormente denominada por ..., naquela localidade, correspondendo-lhe os n.ºs de polícia 18 e 19 (garagens); e uma certidão de imposto sucessório por óbito do "de cuius", da qual, a nosso ver, não constam relacionados os bens que são objecto do registo requisitado.

Tais registos foram recusados, por despacho de 9/11/01, notificado em 13/11/01,com base nos mesmos motivos invocados no referido despacho de recusa de 26/01/00 e ainda com base na consideração de que a escritura de compra e venda não foi rectificada quanto ao seu objecto e/ou do registo, já que"...existindo dois prédios com os n.ºs 12 e 13 de garagens, não se trata de simples alteração superveniente da numeração para 18 e 19 ... estando em causa o próprio trato sucessivo".

Cumpre referir que as actuais descrições prediais n.º 00742 e 00743, freguesia de ..., a 1.ªainda como omissa na matriz e a 2.ª inscrita sob o artigo 1150 encontram-se já registadas, pelas inscrições G-1, a que correspondem a Ap.29/891216 e a Ap,57/801014, respectivamente, em nome de FPC c. c. MLJSC e MGS c.c. DPRGS por compra aos iniciais titulares do prédio n.º 25355, fls. 145v, B-71, que são também os que aparecem como vendedores ao autor da sucessão, JGL, ou sejam, JMMF e UEBFF, divorciados.

Daquela recusa e pela Ap.10 de 3/12/01, foi interposta reclamação para a própria Conservadora que, face às alterações introduzidas pelo Dec. lei n.º533/99, de 11/12, que suprimiu o processo de reclamação para o conservador, convolou, na esteira da orientação defendida por este Conselho em diversos pareceres, tal reclamação em recurso hierárquico.

Defende então a reclamante / recorrente a sua posição, alegando, em síntese, que:

1.º – as alterações dos nºs de polícia das garagens de 12 e 13 para 19 e 18 foram supervenientes, como se prova pela certidão junta emitida pela Câmara Municipal;

2.º – o construtor das garagens , em numero de 30, ao requerer nas Finanças a respectiva inscrição, fê-lo, atribuindo-lhe os n.ºs de 1 a 30; em 1989, por determinação da Câmara Municipal, a numeração foi invertida, passando a ser no sentido inverso, de 1 a 30 mas com início no outro extremo da rua, de tal modo que na dita Câmara todos os processos de construção das ditas garagens têm um n.º de polícia que correspondeu à ordem de numeração inicial (junta croqui);

3.º – o título está correcto porque corresponde à identificação dos elementos matriciais existentes na altura; e por outro lado, rectificá-lo, como a Ex.ma Conservadora recorrida exige, pressupõe ter de encontrar as pessoas que outorgaram como vendedores, o que, refere, "... passados vinte anos è quase uma missão impossível".

No despacho de sustentação, resumem-se a três as razões justificativas da recusa:

1.ª – a escritura de compra e venda que titula o registo requisitado pela Ap. 17 visa a aquisição das garagens n.ºs 12-L e 13-M, a desanexar do prédio 25 355, B-71, actual n.º 00958, de ... .

2.ª – aos prédios n.ºs 00742 e 00743 de ... correspondem as garagens 12 e 13, inscritas em nome de pessoa diversa dos interessados;

3.ª – a certidão camarária estabelece a correspondência das garagens 12 e 13 com os actuais n.ºs de polícia 18 e 19 da Rua ..., referindo-se ao prédio n.º 25 355, B-71, quando àquelas garagens pertencem as duas descrições acima citadas, n.ºs 00742 e 00743.

Conclui, assim, pelas alegadas razões, que é manifesta a incerteza quanto ao objecto do registo que a recorrente pretende efectuar pois, a tratar-se de alteração superveniente da numeração policial, haveria quatro descrições a que a mesma se aplicaria , sob pena de nulidade dos registos, caso fossem efectuados (art.º 16º, alíneas b), c) e e) e art.º69.º, n.º1, alínea b) do Código do Registo Predial).

O processo é próprio e válido, o recurso foi interposto em tempo e não existem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito.

Cumpre, pois, emitir parecer.

Fundamentação

Apreciadas as posições das Recorrente e Recorrida, tudo gira à volta, como bem afirma a Conservatória, da identificação do prédio objecto do registo requisitado. Ao que nos parece, as garagens em causa são indicadas nos respectivos títulos por um número que poderá nada ter a ver com os números de polícia atribuídos pela respectiva Câmara Municipal a cada uma delas. Se não vejamos: em nenhuma das três escrituras de compra e venda que aparecem como títulos para o registo se fala em n.º de polícia, mas tão só em n.º atribuído à garagem e em todas elas, talvez para tornar mais fácil a respectiva identificação, se alude às letras M e L do averbamento 12 à descrição, sob que foram averbadas as correspondentes construções, Deste modo, e obtidas as cópias das escrituras que titularam os registos já incidentes sobre as garagens 12 –

descrição inicial 28 129, fls. 130, B-82, extractada sob o n.º 00742 –e 13 – descrição inicial 28 057, fls. 29, B-82, extractada sob o n.º 00743 – verificamos que as mesmas datam de 23/10/80 e 29/07/80 e foram registadas a favor dos actuais titulares pelas Aps. 29/161289 e 57/141080, respectivamente.

Ora a escritura de compra e venda que é apresentada como título do registo nesta altura requisitado e cuja recusa é objecto de recurso, é datada de 22/09/80, portanto uma data intermédia em relação às acima referidas, o que significa que, independentemente de se encontrarem ambas já registadas em nome de pessoas diversas, a garagem n.º 13 já tinha sido vendida cerca de dois meses antes.

Quanto à certidão camarária apresentada, essa sim, e naturalmente , faz referência aos números de polícia, dizendo que as garagens a que correspondiam os nºs 12 e 13, têm actualmente os nºs de polícia 18 e 19, correspondentes aos artigos matriciais 1155 e 1156, respectivamente. E a referência que, em termos de descrição predial da mesma consta é apenas em relação ao prédio "mãe" nº 25 355, do qual já vimos, pelas fotocópias juntas aos autos, terem sido desanexados diversos prédios, entre eles os das descrições correspondentes às casas (garagens) que, segundo a declaração complementar constante do verso da requisição corresponderão - nºs 00742 (nº 12) e 00743 (nº 13) - às garagens cujo registo é, de facto, requisitado – nºs 18 e 19. Portanto e para o efeito pretendido, a referida certidão camarária não será esclarecedora.

Por outro lado, a certidão de imposto sucessório apresentada para instruir o registo em nome dos herdeiros do autor da sucessão – Ap. 18/181001 – também não relaciona os prédios em causa, o que será mais um motivo para a qualificação desfavorável do registo.

Face ao exposto, cremos ter havido, de facto, engano na identificação das garagens transaccionadas, tanto mais que no ano em que foram outorgadas as três escrituras, ainda nenhuma delas estava inscrita na matriz.

Quanto à alegação da Recorrente – ponto 2 do recurso – que transcrevemos "... se tratou da construção de trinta garagens e o construtor quando requereu a inscrição nas Finanças das ditas garagens, fê-la atribuindo números de polícia de 1 a 30. Em 1989 por determinação da Câmara Municipal essa numeração foi invertida, isto é, a numeração passou a ser no sentido inverso, de 1 a 30 é certo, mas com início no outro extremo da Rua. Isto explica, por exemplo que à garagem que tinha o n.º 12 veio a corresponder o n.º 19 e à garagem que tinha o n.º 13 veio a corresponder o n.º 18". (O sublinhado é nosso), impõe-se-nos referir o seguinte:

A "explicação" não se nos revela satisfatória. A questão fundamental é esta: no espaço de três meses e no mesmo ano de 1980 foram celebradas três escrituras de compra e venda de dois prédios que se designaram por garagens 12 e 13.

Ora, se, por virtude de renumeração policial, às garagens 12 e 13 passaram a corresponder os nºs 18 e 19, então teremos que concluir (formalmente) que os prédios objecto daquelas três escrituras passaram a ser designados pelas garagens nºs 18 e 19. Pelo que sempre subsistirá a dúvida que, a nosso ver, continua por esclarecer: os prédios objecto daqueles três contratos de compra e venda, anteriormente designados por garagens 12 e 13 e actualmente por garagens 18 e 19, são os mesmos? Naturalmente que teremos que partir do pressuposto de que estaremos perante prédios distintos (os prédios das fichas 00742 e 00743, por
um lado, e os prédios objecto do contrato de compra e venda que se pretende submeter a registo, por outro lado). É bom de ver, no entanto, que a "explicação" dada pelo ora recorrente não esclarece a dúvida que se nos apresenta; terá forçosamente que haver outra explicação.

Do ponto de vista da qualificação do registo, teremos que concluir que existe de facto incerteza. Mas não incerteza quanto ao objecto da relação jurídica, tal como sustentou a Recorrida. Nesta vertente, os títulos permitem a abertura da descrição dos prédios designados, de acordo com o pedido, por garagens 18 e 19, para o que fornecem todos os elementos necessários. A incerteza existe sim quanto a uma eventual "duplicação" dos prédios objecto do registo peticionado com os prédios das fichas 00742 e 00743. Que,

logicamente, conduzirá à provisoriedade do registo.

Em face do exposto somos de parecer que o recurso merece provimento parcial, devendo o registo ser lavrado provisoriamente por dúvidas, para o que se deverá proceder à abertura da descrição dos prédios designados por garagens 18 e 19, anotando-se à descrição do prédio "mãe" a abertura daquelas descrições, que deverão ser inutilizadas, caso as dúvidas não sejam removidas.

E chegamos às seguintes

Conclusões

I – O registo predial português tem por base e objecto essencial o prédio, como decorre do art.º 1.º do respectivo Código, ao determinar que o mesmo se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

II - Se o prédio objecto do registo requisitado contiver elementos de identificação que de algum modo o relacionem com outro prédio já descrito, aquele registo não poderá ser efectuado com carácter definitivo enquanto não se comprovar que se trata de prédios completamente distintos.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, relatora*, António Duarte Luís, Emília Santos Paiva Dias Pereira, João Guimarães Gomes de Bastos.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 23.05.2002

Proc. nº R. P. 28/2002 DSJ-CT - Registo de propriedade horizontal, provisório por natureza (alínea b), n.º2, art.º 92.º, C.R.P.); registos anteriores, designadamente, de aquisição, lavrados com carácter definitivo, não obstante a existência de registo precedente de acção, provisório por natureza (alínea a), n.º1, art.º 92.º, cit.).

Relatório

Em 17 de Janeiro de 2002, pela Ap.19, foi requisitado o registo de constituição de propriedade horizontal sobre o prédio n.º 01989, freguesia do ..., da Conservatória do Registo Predial de .... Tal registo foi efectuado como provisório por natureza, ao abrigo do disposto no art.92.º, n.º2, alínea b), do Código do Registo Predial, tendo sido apresentada pela Conservatória, como justificação dessa provisoriedade, ao abrigo do disposto no art. 71.º, n.º2, do citado Código "... a existência de uma acção previamente registada que põe em causa a titularidade do bem".

A propriedade horizontal em causa foi constituída num edifício erigido no lote n.º 99/006 que fazia parte de um loteamento municipal levado a cabo no prédio descrito sob o n.º 01983 pela Câmara Municipal de ... e sobre o qual incidia a inscrição de acção F-2, Ap.26/140198, provisória por natureza (art.º 92.º, n.º1, alínea a, cit.). Já depois do registo desta acção e por força da Ap. 29 de 5/03/99, foi efectuada definitivamente, pela inscrição G-11 (como extracto da inscrição G-12, incidente sobre o prédio n.º 01981, um dos prédios que anexado ao n.º 01982 deu origem ao citado 01983), um registo de aquisição a favor da Câmara Municipal referida, com base em permuta. E logo a seguir, e também com carácter definitivo, a inscrição F-3, Ap. 35 / 050399, relativa ao registo de autorização de loteamento. E, depois disto e já sobre o citado lote 99/006, descrição n.º 01989, ..., foi registada pelas inscrições G-12, Ap.21/070699 e G-13, Ap.05/080999, respectivamente, a favor da "..., S.A.." e da "..., Limitada", a aquisição

sucessiva, também com carácter definitivo, do aludido prédio. Quando esta última sociedade, "..., Limitada", vem requisitar o registo da propriedade horizontal no prédio n.º 01989, é que a Srª Conservadora recorrida se apercebe que haviam sido efectuados registos com carácter definitivo, quando se encontrava registada anteriormente, e com registo em vigor, uma acção que podia vir a pôr em causa o ulterior destino do prédio, dada a sua prioridade e consequente oponibilidade a terceiros, já que o respectivo pedido consistia na anulação ou, subsidiariamente, resolução do contrato de doação à Câmara Municipal em causa de um dos prédios que, por força de sucessivas anexações e desanexações, veio dar origem àquele sobre o qual incide o presente parecer, sendo a ré, em qualquer dos casos, condenada a restituir o terreno aos autores, no caso de procedência de acção, obviamente.

A qualificação de tal registo de propriedade horizontal como provisório por natureza, nos termos do art.º 92.º, n.º2, b), do Código de Registo Predial, foi objecto de interposição de recurso hierárquico – Ap.26/140202 –, cujos fundamentos são, em síntese, os seguintes:

– a inscrição de propriedade horizontal, requerida pela Ap.19 de 17/01/02, não é um acto dependente da acção judicial em causa, já que não é nesse registo que colhe base ou fundamento para a sua efectivação;

– tal inscrição, deixando inalterada a propriedade de cada uma das fracções em que se "compartimentou " o edifício construído, não contende com os efeitos jurídicos decorrentes da eventual procedência daquela acção judicial;

– a proprietária inscrita do prédio é a "..., Lda." que, como tal, continua a sê-lo de cada uma das fracções resultantes da submissão do prédio ao regime da propriedade horizontal, cujo registo, assim como determinou a actualização da descrição, também não é incompatível com o registo da acção judicial pendente, sendo antes um facto inócuo, não consequente daquela acção.

Sustentando a qualificação atribuída ao registo requisitado (prov. por natureza, alínea b), n.º2 do art. 92.º do Código do Registo Predial), a Conservatória recorrida mantém a posição adoptada, considerando, e bem, que o registo da acção referida se encontra em vigor e, sendo assim, prejudica "... o novo ingresso tabular..." e "...põe em crise o registo definitivo anterior" (citando a orientação veiculada pelo parecer publicado no BRN 1/96 – Proc.1/39 R.P. 95). Prossegue afirmando que, em caso de procedência de acção, o imóvel terá que ser devolvido ao anterior proprietário, já que nenhuma das inscrições lavradas posteriormente à da acção serão oponíveis ao seu autor. E conclui que, a ficar definitivo o registo da constituição da propriedade horizontal, criar-se-ia no comércio jurídico a legítima expectativa de que seriam definitivas as futuras transmissões das fracções autónomas respectivas, o que, obviamente, não corresponde à realidade.

Estes os factos e a sua sustentada motivação legal.

O processo é o próprio e válido, o recurso foi tempestivamente interposto, não existem excepções nem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Cumpre, pois, emitir parecer.

E passando a fazê-lo.

Fundamentação

Feita a súmula da situação levantada pelo recurso hierárquico ora interposto, convém referir, para melhor compreensão, que a aludida inscrição de acção F-2, Ap26/140198, incidente sobre o prédio n.º 01983, freguesia do ..., foi instaurada por MPPAAR e marido APAR, c. geral, contra a Câmara Municipal de ... a quem os ditos autores haviam doado o terreno que, por força de sucessivas anexações, veio a ser loteado pela edilidade em causa. Traduz-se o pedido desta acção na anulação ou, subsidiariamente, na resolução do referido contrato de doação, impondo-se à Ré a restituição aos Autores do

terreno em causa, na hipótese de procedência da acção. Na vigência do respectivo registo, procedeu a Câmara à permuta do lote em questão com a sociedade "..." que, por seu turno, o vendeu à "..." sob condição resolutiva (inscrições objecto das Aps. 21 / 070699 e 05 / 080999, respectivamente). A própria inscrição do loteamento municipal n.º 01 / 99 (Ap. 35 de 5 / 03 / 99) é posterior à citada inscrição da acção e mostra-se efectuada, tal como as de aquisição anteriormente referidas, com carácter definitivo. É óbvia a verificação de erro de qualificação destes três registos, já que a sua sorte, dado o prévio registo da acção, estaria sempre condicionada pelo resultado desta. Ignorá-lo seria pôr em causa toda a essência do registo predial, designadamente, a que se traduz nos princípios da *publicidade* e *oponibilidade a terceiros* ; é que a "... inscrição provisória de qualquer facto sujeito a registo e, em particular, a inscrição provisória de acção têm um efeito cautelar ou preventivo que, não podendo ser ainda o de opor decididamente a terceiros o facto a registar ou o efeito jurídico a obter com a decisão final de procedência de acção, com ele tende a confundir-se em virtude de a sua conversão em definitiva fazer retrotrair tal oponibilidade a terceiros à data do registo da acção".[1] Esse registo permite, pois, tornar oponíveis a terceiros direitos que, doutro modo, apenas seriam eficazes entre as partes, oponibilidade que assume particular relevo na fixação do grau de prioridade desses mesmos direitos, pelo que, enquanto se mantiver em vigor, confere ao direito que visa definir prevalência sobre qualquer outro que, ulteriormente e sobre o mesmo prédio, venha a ser registado.

Por outro lado e considerando o objectivo primordial do registo predial, consoante resulta do art.º 1.º do respectivo Código ("... dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário "), que legítimas expectativas não poderiam criar-se a quem quer que tivesse em vista a aquisição de uma fracção objecto do registo de propriedade horizontal efectuado, se este mesmo, repetindo os erros de qualificação anteriormente cometidos, tivesse sido lavrado com carácter definitivo.

" Errare humanum est...", mas persistir no erro, quando dele se toma conhecimento, é agravar a situação, é multiplicar conflitos que, tanto quanto possível , cumpre minimizar e, mais ainda, evitar. Daí que se nos afigura compreensível a posição assumida pela Srª Conservadora no processo de registo que revela sensibilidade perante a melindrosa situação tabelar revelada pelos autos.

Cremos ser pacífico que não se devem lavrar definitivamente registos que dependam da sorte de um registo provisório. No caso concreto, enquanto os efeitos de tal acção se mantiverem, não deveria ser lavrado qualquer registo com carácter definitivo sobre o mesmo prédio.

Qual será então o caminho a seguir para resolver a situação que se nos apresenta?

Encontrando-se em vigor a citada inscrição de acção [prov. por natureza: art.º 92.º, n.º1, alínea a)] afigura-se-nos que a Sra. Conservadora recorrida deverá, desde já, promover a rectificação da qualificação das aludidas inscrições, ao abrigo do disposto no art.º 126.º do Código do Registo Predial.

Encontramo-nos perante um erro de qualificação das inscrições de autorização do loteamento e de aquisição a favor da "SGAL..." e da ora recorrente (estamos obviamente a referir-nos às inscrições em vigor sobre o prédio dos autos). Tais inscrições dependem inequivocamente do resultado da acção que se encontra registada com anterioridade. Pelo que terão que ser rectificadas no sentido apontado (provisoriamente por natureza - artº 92º, nº 2, b) -, em sede "judicial " (ter em atenção o novo figurino do processo de rectificação) se não for obtido o consentimento dos interessados.

É que é bom não perder de vista que, permanecendo como estão, ou seja, enquanto registos definitivos, a procedência da acção não permitirá ao Conservador proceder à sua "execução" (cfr. artº 101º, nº 4, Cód. Reg. Predial), porquanto os titulares inscritos não foram nem teriam que ser demandados.

Averbada a pendência da rectificação aos registos já referidos (autorização de loteamento e aquisições) coloca-se a questão da qualificação do registo da constituição da propriedade horizontal. Questão essa que deverá ser resolvida de acordo

[1] Parecer proferido no Proc. RP 28 / 99, DSJ-CT, publicado *in* B.R.N. 8 / 99, pag.18 e segs, *maxime*, pág. 29 .

com o entendimento já afirmado por este Conselho (cfr. Pareceres emitidos no Proc. nº 81/96, RP4, in B.R.N. 7/97, págs. 33/34 e no Proc. nº 27/2001, DSJ-CT, in B.R.N. 10/2001, págs. 50/52, que consiste na feitura do registo provisoriamente por natureza nos termos do artigo 92º, nº 2, alínea d), Cód. Reg. Predial. Afigura-se-nos líquido que o registo da propriedade horizontal depende do desfecho dos processos de rectificação das inscrições que de modo indevido foram lavradas definitivamente. Se os pedidos de rectificação forem julgados procedentes, o registo da propriedade horizontal passará a adoptar a natureza da provisoriedade do artº 92º, nº 2, b) – tal como os registos rectificandos. Se, por mera hipótese de raciocínio, os pedidos de rectificação não obtiverem provimento, e, por isso mesmo, permanecerem os respectivos registos definitivos, então não descortinamos outra solução que não seja a de converter também em definitivo a inscrição da propriedade horizontal. Perguntar-se-á, neste caso, quais as consequências tabulares do averbamento à inscrição de acção do averbamento da decisão final de procedência. A nosso ver, e como decorre do anteriormente exposto, o Conservador não pode "executar" tal decisão, cancelando os registos (definitivos), lavrados posteriormente ao registo da acção. Defrontar-nos-emos então perante uma situação anómala. Mas cremos que a "responsabilidade" por tal anomalia terá que ser então assacada ao decisor dos processos de rectificação.

Face ao exposto, somos do parecer que o interposto recurso hierárquico não merece provimento.

E firmamos as seguintes

Conclusões

I – A inscrição provisória de acção tem uma função cautelar ou preventiva, a qual, não podendo ser ainda a de opor decididamente a terceiros o efeito jurídico a obter com a decisão final da acção, em caso de procedência, tende a confundir-se com ele, uma vez que, convertida em definitiva, faz retrotrair à data do registo provisório a dita oponibilidade a terceiros .

II – A expectativa da conversão em definitivo desse registo provisório de acção – enquanto não tiver caducado ou não for cancelado – confere ao direito que visa definir prevalência sobre qualquer outro que posteriormente venha a ser registado sobre o mesmo prédio.

III – Por essa mesma razão, as inscrições ulteriores a tal registo provisório, desde que dependentes, directa ou indirectamente, da sorte dele, devem ser lavradas como provisórias por natureza, nos termos do art.º 92.º, n.º 2, alínea b), do Código do Registo Predial.

IV – Tendo havido erro de qualificação em algumas das inscrições lavradas com carácter definitivo, em data posterior à do registo provisório de acção, em vigor, por serem dependentes deste, impõe-se que sejam promovidos os respectivos processos de rectificação averbando-se desde logo aos registos a sua pendência (cfr. artºs 126º do Código citado).

V – O registo de constituição da propriedade horizontal de prédio inscrito definitivamente a favor do instituidor mas a cuja inscrição se encontra averbada a pendência de rectificação para provisória por natureza (artº 92º, nº 2, b)), por estar dependente da sorte de uma inscrição de acção, deverá ser lavrado provisoriamente por natureza nos termos do disposto na alínea d), nº 2 do artigo referido.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira relatora*, Emília Santos Paiva Dias Pereira,*

António Duarte Luís, João Guimarães Gomes de Bastos.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 23.05.2002

Proc. nº R. Co. 74/2001 DSJ-CT – Dissolução e liquidação da sociedade – Suficiência da escritura outorgada por gerente e instruída com acta omissa quanto à presença, na assembleia geral, dos sócios titulares inscritos.

Registo a qualificar: "Remoção das dúvidas", requisitado pela Ap. 14/080301, do registo de dissolução e encerramento da liquidação da sociedade recorrente, matriculada sob o nº 6328/960520, que havia sido efectuado pela Ap. 29/070201. A dúvida que o interessado não logrou remover é a seguinte: "Não consta da escritura que todos os sócios titulares inscritos estavam presentes na assembleia geral ou foram convocados". Do despacho de recusa da conversão consta expressamente: "A dissolução e liquidação de uma sociedade é sem sombra de dúvida um acto modificativo dos direitos sobre as quotas e como tal, face ao disposto no art. 31º do CRC, carece da verificação da intervenção dos titulares inscritos". No despacho de sustentação, a Senhora Conservadora recorrida defende que: a) "No caso não se trata da transmissão ou oneração de um direito mas da modificação do conteúdo dum direito de carácter patrimonial que integra a quota, facto que no entanto consubstancia ainda a aplicação do princípio do trato sucessivo expressamente consignado no art. 31º do CRC (...)"; b) "Apenas quando das escrituras ou actas apresentadas constam os nomes dos sócios que intervieram na deliberação da dissolução que, como se referiu, é prática de muitos notários, se pode concluir que tais sócios coincidem com os titulares inscritos no registo. Quando tal não sucede (...) necessário se torna que seja apresentado na conservatória documento complementar suprindo aquela lacuna"; c) "Aspecto muito distinto da titulação dos actos, que no caso é uma escritura pública, cuja suficiência como título não está em causa, são a verificação de legitimidade dos interessados e das diversas vertentes que reveste a legalidade dos mesmos actos"; d) "A escritura pública lavrada no Cartório Notarial de ... que titula o acto de registo requerido apenas veio dar forma legal ao deliberado em assembleia geral da sociedade que dissolveu e liquidou a mesma, extinguindo as quotas e todos os direitos a elas inerentes"; e) "(...) a título instrumental do pedido de registo, como forma de verificação da intervenção dos titulares inscritos na referida deliberação, deverá ser igualmente apresentada a acta da deliberação onde conste a participação de todos os sócios, caso todos tenham comparecido à assembleia, ou se assim não for, documento assinado pelo gerente donde conste o nome dos sócios não comparecentes à assembleia que foram convocados para a mesma".

Deliberação

I - No nosso direito registral o trato sucessivo está em imediata ligação com a disponibilidade dos direitos, não sendo por isso exigível que os registos sejam completos e intrinsecamente coerentes [1].

[1] - Cremos que a afirmação do texto não suscita controvérsia. Cfr. **Carlos Ferreira de Almeida**, *in* Publicidade e Teoria dos Registos, 1966, Almedina, págs. 233/236, que sustentou que «o registo pretende apresentar-se como reflexo da própria realidade jurídica e esta sobreposição perfeita de planos é um dos seus objectivos», e que «a transposição técnica para o registo da disponibilidade do alienante como condição de validade do acto é o que se chama trato sucessivo ou contínuo, ou seja, a limitação de admissibilidade a registo daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registo». Como já então salientava o Autor, "o problema consiste em saber se o trato sucessivo se põe só em relação com a disponibilidade, tal como fizemos, ou se tem um âmbito mais lato, equivalente a um princípio de «lógica histórica», chamemos-lhe assim". O Autor ilustrava a questão com exemplos: será admissível o registo da revogação de uma procuração comercial sem estar registada a sua constituição ? Ou ainda a exoneração dum gerente de sociedade sem que se tenha registado a respectiva nomeação ? Apreciou a questão nos seguintes termos: «Em abstracto, ambas as soluções são possíveis: ou limitar o trato sucessivo

II - Em sede de registo comercial, o princípio do trato sucessivo está consagrado no art. 31º do respectivo Código em termos que não deixam margem para dúvida: apenas o registo (definitivo) dos actos modificativos (em sentido amplo, abrangendo o reconhecimento, a constituição, a transmissão, a modificação ou a extinção) da titularidade (ou da propriedade, para quem entenda que a participação social pode ser objecto de direitos reais) ou de outros direitos sobre quotas ou partes sociais exige a intervenção nesses actos do titular inscrito (salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito)[2].

III - A dissolução da sociedade (com ou sem encerramento da liquidação) não modifica (nem extingue) a titularidade da participação social ou qualquer outro direito sobre ela; consequentemente, a inscrição definitiva do facto não depende da intervenção no acto do titular inscrito [3].

à disponibilidade de direitos, ou alargá-lo – com este nome ou com outro – a todos os factos sujeitos a registo». E respondeu da seguinte forma: «No direito português, só existe norma expressa para a transmissão de direitos ou oneração de bens (citado art. 13º, do C.R.P de 1959). A aplicação subsidiária ao registo comercial apenas abrangerá assim aqueles factos que sejam constitutivos de alienação de bens ou de encargos sobre esses bens (cessão de quotas, penhor de quotas e semelhantes). Quanto a todos os outros, há que entender-se que a respectiva inscrição é independente dos factos que sejam seus antecedentes jurídicos ou lógicos. No nosso direito registral, o trato sucessivo está pois em imediata ligação com a disponibilidade dos direitos».

[2] - No parecer emitido no Pº nº 49/96 R.P. 4 (cremos que ainda não publicado), que aqui damos por integralmente reproduzido, procurámos delimitar o âmbito do princípio do trato sucessivo que veio a ser expressamente consagrado no art. 31º do CRCom. Não vamos aqui reeditar a argumentação então alinhada. O que importa acentuar é que, na nossa opinião, o princípio do trato sucessivo respeita a titularidades. Ou seja, está imediatamente ligado à disponibilidade (reconhecimento, constituição, transmissão, modificação ou extinção) dos direitos sobre as quotas ou partes sociais. Não só do direito de propriedade (o CRCom, tal como o CSC, evitou falar em direito de propriedade, e então usou o termo «titularidade» - cfr. **Brito Correia**, *in* Direito Comercial, 2º Vol., 1989, pág. 357). Mas também de outros direitos reais (usufruto, penhor, penhora – cfr. **Brito Correia**, op. cit., págs. 360 e segs., e **Coutinho de Abreu**, *in* Curso de Direito Comercial, Vol. II, 2002, págs. 342 e segs.).

[3] - No já citado parecer emitido no Pº nº 49/96 R.P. 4 tentámos demonstrar que a dissolução e o encerramento da liquidação não produzem o efeito da modificação da titularidade ou de qualquer outro direito sobre a participação social (enquanto bem pertencente ao património de um sócio, ou seja, enquanto objecto possível de direitos e de negócios jurídicos, e não enquanto o conjunto das obrigações e direitos do sócio e a quota-parte deste no capital social – cfr. **Brito Correia**, op. cit., pág. 353). E tentámos ainda – colocando-nos agora na perspectiva do princípio da legalidade - fundamentar a nossa posição de que não compete nem ao notário nem ao conservador verificar se todos os sócios intervieram no procedimento deliberativo, nem verificar a qualidade de sócios de quem interveio na deliberação, assumindo que a consignação em escritura pública da dissolução é um mero acto de execução da deliberação dos sócios, e que ao notário apenas compete verificar se a acta contém os requisitos exigidos por lei, não se justificando que o conservador proceda a nova verificação.

A Senhora Conservadora recorrida – que defende, aliás pertinentemente, que as conclusões de um parecer (homologado) só vinculam o conservador no respectivo processo -, salvo o devido respeito, e se bem interpretamos a sua intervenção no processo, limitou-se a afirmar que "a dissolução e liquidação de uma sociedade é sem sombra de dúvida um acto modificativo dos direitos sobre as quotas", que "no caso não se trata da transmissão ou oneração de um direito mas da modificação do conteúdo dum direito de carácter patrimonial que integra a quota, facto que no entanto consubstancia ainda a aplicação do princípio do trato sucessivo", e que a dissolução e liquidação da sociedade "extinguiu as quotas e todos os direitos a elas inerentes".

Perante tais afirmações, sentimos sérias dificuldades em tentar rebater a posição da recorrida. Porque defende que existe *in casu* violação do princípio do trato sucessivo ? Porque este abrange também os actos que implicam, não uma modificação das titularidades, mas uma alteração do conjunto das obrigações e direitos dos sócios ? Se é isso que se pretende dizer, então discordamos frontalmente. O trato sucessivo, como já salientámos, diz respeito a titularidades, e não à participação social como conjunto de obrigações e direitos do sócio perante a sociedade e perante os restantes sócios. Uma deliberação de alteração do contrato social que estabeleça novas regras de participação nos lucros e nas perdas, seguramente, não está abrangida pelo princípio do trato sucessivo, pelo que seria descabido que o registo definitivo da alteração ficasse condicionado à intervenção no acto dos titulares inscritos das participações sociais. Ou porque as participações sociais, enquanto objecto de direitos reais, ficam extintas com a dissolução e liquidação da sociedade ? Se é esta a posição da recorrida, também dela convictamente nos afastamos. O registo do encerramento da liquidação provoca a extinção da sociedade (cfr. art. 160º,

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso merece provimento.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.05.2002.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 23.05.2002

CSC). Mas não nos parece correcto afirmar-se que as quotas se extinguem com a dissolução e liquidação da sociedade. As quotas poderão extinguir-se com a amortização, a exoneração, a exclusão dos sócios (cfr. **Brito Correia**, op. cit., págs. 429, 457 e 485). Mas não com a dissolução e liquidação. Sem pretendermos discorrer sobre a natureza jurídica da partilha, sempre diremos com **Raúl Ventura**, *in* Dissolução e Liquidação de Sociedades, 1987, págs. 411/412, que a «partilha» é o «acto de cumprimento da obrigação, resultante do contrato de sociedade, de atribuir a cada sócio uma parte determinada do saldo de liquidação», havendo, portanto, «uma sucessão a título particular nos bens recebidos pelos sócios, mas esta sucessão resulta de um acto translativo praticado pela sociedade através de um seu orgão, em cumprimento de uma obrigação anterior». Não existe, assim, «extinção» da quota, antes «conversão» do direito ao activo líquido social em bens determinados. E não é este acto translativo que se regista com o registo da dissolução e do encerramento da liquidação. Aquele acto translativo terá acolhimento nas tábuas – em sede de registo predial, automóvel ou até mesmo comercial – se a sociedade dissolvida tiver prédios, automóveis ou participações sociais (em outras sociedades). E aqui, sim, colocar-se-á o problema do trato sucessivo. Para o registo dos bens a favor dos sócios «adjudicatários» é necessário que os mesmos se encontrem inscritos em nome da sociedade dissolvida «transmitente». Mas não cremos, pelas razões já expostas, que para efectuar a partilha e para o registo desta o notário e o conservador tenham que verificar que os titulares inscritos (no registo comercial) das participações sociais da sociedade dissolvida intervieram no processo de dissolução e liquidação. É a assembleia geral dos sócios que tem que verificar e controlar a qualidade de sócios dos que intervieram no procedimento. Sob pena de as deliberações estarem viciadas (cfr. art.s 56º e 58º,CSC).

Proc. nº 49/96 R.P.4 - Princípio do trato sucessivo em registo comercial. - Dissolução da sociedade - Título para o registo.

1- JC, solicitador, vem interpor recurso hierárquico do despacho da Senhora Conservadora da ... Secção da Conservatória do Registo Comercial de ... que, em substituição do Senhor Conservador da ... Secção daquela Conservatória, desatendeu a reclamação deduzida contra o despacho de qualificação como provisório por dúvidas do registo de dissolução e encerramento da liquidação da sociedade ..., Lda, que havia sido por si requisitado através da Ap. 03/951103.

O despacho de qualificação, da autoria do Senhor Conservador da ... Secção, é do seguinte teor:

" Provisória por dúvidas. Da escritura não consta quem são os sócios que tomaram parte na deliberação ou foram convocados para a assembleia pelo que não e possível concluir que todos os sócios titulares inscritos acordaram na dissolução. Deve ainda ser provado o estado civil dos sócios e se casados indicado o nome do cônjuge e regime de bens. Art.s 31 °, 33° e 49° do CRC ".

2- A reclamação deduzida contra o despacho de qualificação assenta na seguinte fundamentação:

a)- as dúvidas levantadas dão a entender que o Senhor Conservador se quer substituir ao cartório, chamando a si a fiscalização de certos actos para os quais já existe um " fiscal ", o Senhor Notário;

b)- na escritura o Senhor Notário refere que o sócio outorgante, CMRF, tem poderes para o acto, o que verificou pela acta e pela certidão da Conservatória e, como é óbvio, a escritura de dissolução não poderia ser lavrada se não estivessem cumpridas as formalidades exigidas pelo Código do Notariado;

c)- por outro lado, o Notário verificou, também através da certidão da Conservatória, que os sócios eram os mesmos da constituição da firma, cuja escritura se encontra arquivada na Conservatória, e na qual a Senhora Conservadora poderá verificar o estado, regime de bens e nome

dos cônjuges, pelo que não se encontram motivos para as dúvidas levantadas.

3- No seu despacho de sustentação, a Senhora Conservadora, depois de tecer algumas considerações de carácter geral sobre a função do registo na consecução do objectivo da segurança jurídica, refere que o a fundamentação de facto do despacho de provisoriedade por dúvidas tem a ver com as pessoas a quem o acto respeita e que no caso me parece envolver todos os sócios actuais da sociedade ».

Seguidamente, a Senhora Conservadora traz à colação a norma do art. 1889° do Cód. Civil - que exige a autorização do tribunal para que o pai, como representante do filho, vote na assembleia geral da sociedade deliberação que importe a sua dissolução -, e a norma do art. 47°, n° 1, alínea a), do Cód. do Notariado actualmente em vigor - que preceitua que o instrumento destinado a titular actos sujeitos a registo deve conter em especial a menção do nome completo do cônjuge e do respectivo regime matrimonial de bens, se a pessoa a quem o acto respeitar for casada.

Refere ainda a Senhora Conservadora que, admitindo que o Senhor Notário que lavrou a escritura verificou que todos os actuais sócios que deliberaram ou foram convocados para a assembleia de aprovação da dissolução são os mesmos que intervieram na constituição da sociedade, nada disso consta da escritura, como não consta ainda se alguém foi indicado como depositário dos livros, documentos e demais elementos de escrituração da sociedade, conforme o exige o n° 4 do art. 157° do C.S.C.

No que respeita ao estado civil dos actuais sócios, sustenta a Senhora Conservadora que nada consta da escritura, pelo que não se pode concluir que se mantenha o estado civil que figura no registo, reportado à data da constituição da sociedade, uma vez que podem entretanto ter ocorrido modificações.

Coloca-se, então, segundo a Senhora Conservadora, a questão de direito que subjaz à norma do art. 31 ° do Cód. do Registo Comercial. Para a Senhora Conservadora, « se com a dissolução da sociedade se extingue o próprio direito sobre a quota, parece que não pode deixar de considerar-se tal facto como um acto modificativo do direito, pelo que, e de acordo com o princípio do trato sucessivo constante do referido art. 31°, se não pode deixar de exigir a inscrição no registo dos actuais sócios que deliberaram ou participaram de qualquer forma na dissolução e encerramento da liquidação da sociedade ».

Ainda segundo a Senhora Conservadora, a exigência da prova do estado civil coloca-se neste âmbito da eventual modificação da titularidade das quotas, pelo que só com o conhecimento dos sócios intervenientes na deliberação pode o conservador verificar a correspondência actual entre os mesmos e os titulares inscritos.

4- Na petição de recurso hierárquico, o recorrente começa por defender que, in casu, se verificou o deferimento tácito da reclamação, porque o despacho de sustentação não foi proferido no prazo legal de cinco dias (cfr. art. 100°, n° 1, do CRCom). E salienta ainda o facto de o despacho de sustentação não ter sido notificado no prazo de 48 horas.

Quanto ao mérito do recurso, reafirma a posição assumida na reclamação. Insiste em que o Senhor Notário aceitou a acta de deliberação da dissolução porque verificou estarem cumpridas as exigências legais, razão pela qual a Senhora Conservadora, embora com os poderes de fiscalização que tem, não pode pôr em causa os poderes de fiscalização que o Notário também tem, sob pena de estar a intervir na esfera de acção do mesmo.

5- O Senhor Notário que lavrou a escritura foi ouvido nos termos do disposto no art. 2°, n° 2, do Decreto-Lei n° 54/90. de 13 de Fevereiro.

Alega que o art. 47° do Cód. do Notariado não tem aplicação ao caso, porque o objecto do acto é a dissolução e liquidação da sociedade, e não a modificação das quotas dos sócios.

Também, e pelas mesmas razões, lhe parece que não tem aqui aplicação a norma do art. 31° do Cód. do Registo Comercial, que se refere expressamente à modificação das quotas e do direito sobre elas.

Na sua opinião, o notário terá que verificar, em face dos direitos inscritos e da acta da dissolução, se intervieram os sócios que fazem parte da sociedade e se não houve atentado ao

princípio do trato sucessivo. Mas, isto como acto prévio que não tem que ser transferido para a escritura.. Só no caso de ter havido partilha é que seria necessária a indicação dos sócios e das suas quotas.

6- O processo é o próprio, não sofre dúvidas a legitimidade das partes, e bem assim os poderes de representação do mandatário que subscreveu a reclamação e o recurso (em face do que dispõe a norma do art. 30°, n° 2, do CRCom), sendo estes tempestivos.

Cumpre emitir parecer, que desde já deve incidir sobre a questão prévia, levantada pelo recorrente, do deferimento tácito da reclamação.

Não cremos que o recorrente tenha qualquer fundamento para levantar tal questão. O deferimento tácito da reclamação não existe no âmbito do processo de impugnação das decisões do conservador (cfr., relativamente ao registo comercial, as normas que integram o Capítulo VII do Cód. do Registo Comercial). E os actos típicos praticados por conservadores e notários não são actos administrativos, sendo certo que o Código do Procedimento Administrativo tem aplicação quanto aos actos administrativos (cfr. conclusões 1ª e 3ª do parecer emitido no P° n° 58/93 R.P. 4, in REGESTA, 2° Trim. - 1994, pág. 75). De qualquer modo, mesmo no âmbito do Cód. do Procedimento Administrativo nunca se verifica o deferimento tácito da reclamação (cfr. art.s 108°, 164° e 165°).

Nada obsta, pois, à apreciação do mérito do recurso.

7- A questão levantada nos autos tem a ver com o âmbito de incidência do princípio do trato sucessivo em sede de registo comercial.

O fim do registo comercial, que logo vem assinalado no art. 1° do respectivo código, é o de dar publicidade à situação jurídica das pessoas ligadas ao comércio, de entre as quais as sociedades comerciais, tendo em vista a segurança do comércio jurídico.

Daqui resulta que ao registo comercial importa, em primeira linha, o tratamento da situação jurídica das entidades que de alguma forma estejam ligadas à actividade comercial, desde o seu nascimento até à sua extinção.

Mas o registo comercial « preocupa-se » também com certos factos que, não respeitando directamente às entidades que visa publicitar, dizem respeito às pessoas que com elas mantêm ligação.

É neste contexto que o Cód. do Registo Comercial consagra o princípio do trato sucessivo na norma do art. 31 °, cuja redacção e a seguinte:

" Para poder ser lavrada a inscrição definitiva de actos modificativos da titularidade de quotas ou partes sociais e de direitos sobre elas é necessária a intervenção nesses actos do titular inscrito, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito ".

Como salienta MOUTEIRA GUERREIRO, in Noções de Direito Registra], 2ª ed., pág. 389, o princípio do trato sucessivo só estará em causa, e apenas. « quando ao registo comercial importarem as titularidades, ou seja, os direitos sobre partes sociais, como objecto de relações jurídicas próprias. Então sim, podendo tais partes sociais ser transmitidas ou oneradas derivadamente (o que, é claro, o registo deve publicar), ser-lhes-á aplicável o princípio do trato sucessivo, como um dos que se insere na disciplina própria daquela espécie de aquisição ».

Ora, e atento o anteriormente exposto, não parece sustentável a tese de que o registo de dissolução e de encerramento da liquidação de uma sociedade pode implicar violação do princípio do trato sucessivo. Este registo tem por objecto imediato um facto - mais exactamente, dois factos, a dissolução e o encerramento da liquidação - que respeita à própria sociedade, e não às quotas em que o capital se encontra dividido e respectivos titulares. Não respeita, portanto, às titularidades [quer à titularidade da quota, enquanto direito pleno que o actual Cód. do Notariado classifica de propriedade, susceptível de aquisição por usucapião (cfr. art. 94°, n°s 1 e 3), quer à titularidade de outros direitos sobre ela, designadamente o usufruto].

E, na nossa opinião, nem sequer se poderá defender, como o faz a Senhora Conservadora, que com a dissolução da sociedade se extingue o o próprio direito sobre a quota ».

Nos termos do disposto no art. 146°, n° 2, do C.S.C., a sociedade em liquidação mantém a personalidade jurídica. Mas, mesmo para quem

entenda *de jure constituendum* que a personalidade jurídica se extingue pela dissolução da sociedade. não poderá deixar de reconhecer que os bens sociais não ficam nullius e que as obrigações sociais não se extinguem por falta de titular (cfr. RAÚL VENTURA, *in* Dissolução e Liquidação de Sociedades, 1987, pág. 241).

Ora, é o sócio, enquanto titular da quota de participação - ou seja, « o conjunto dos direitos e obrigações sociais do sócio » (cfr. RAÚL VENTURA, in Sociedades por Quotas, Vol. 1, 1987, pág. 371) - que, no processo de liquidação, vai obter a realização dos direitos e satisfazer as vinculações inerentes à quota de que, apesar da dissolução, ainda, é titular.

A dissolução não implica, pois, modificação na titularidade de qualquer direito sobre a quota que se encontre inscrito no registo.

8- Mas, se a qualificação do registo com a natureza de provisório por dúvidas não se poderá fundamentar no incumprimento do princípio do trato sucessivo, restará averiguar se o princípio da legalidade consagrado no art. 47° do Cód. do Registo Comercial imporia ao Conservador a mesma qualificação.

Se bem ajuízamos, do despacho de qualificação e do despacho de sustentação poder-se-á inferir que os Senhores Conservadores entendem que o registo definitivo da dissolução e do encerramento da liquidação dependerá do registo prévio dos direitos sobre as quotas do capital a favor dos actuais sócios da sociedade (ou seja, dos sócios que intervieram no procedimento deliberativo: os sócios presentes ou representados na assembleia, e aqueles que, apesar de não estarem presentes ou representados, foram convocados). De tal sorte que, se algum sócio inscrito no registo não interveio no procedimento, ou se algum sócio não inscrito no registo interveio no procedimento, o registo da dissolução e do encerramento da liquidação não poderá ser efectuado em termos definitivos sem que, préviamente, sejam registados os factos que permitam « harmonizar » o elenco dos sócios inscritos com o que interveio no procedimento deliberativo.

Não nos parece ser de acolher tal entendimento.

De acordo com a regra geral ínsita no art.. 32°, n° 1, do Cód. do Registo Comercial, só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

E a norma do n° 1 do art. 145° do Cód. das Sociedades Comerciais dispõe que a dissolução da sociedade não carece de ser consignada em escritura pública, excepto nos casos em que tenha sido deliberada pela assembleia geral e a acta da deliberação não tenha sido lavrada por notário.

No caso dos autos, a dissolução facultativa da sociedade foi consignada em escritura pública, outorgada por um membro dia gerência no cumprimento de um dever imposto pela norma do art. 85°, n° 4, do C.S.C., aplicável por analogia ao caso da escritura de dissolução (cfr. RAÚL VENTURA, in Dissolução e Liquidação de Sociedades, pág. 204).

Como acentua RAÚL VENTURA, obra citada, pág. 205, o não há nestes casos representação da sociedade, mas sim e apenas a execução de uma deliberação dos sócios, que constitui dever de qualquer gerente ou administrador».

E a deliberação dos sócios está documentada na acta da respectiva assembleia geral, de que foi arquivada pública - forma para a escritura. A acta da assembleia - não sendo a forma da deliberação que simplesmente documenta e já está completamente formada antes disso - é indispensável para a demonstração da validade e eficácia da deliberação (cfr. PINTO FURTADO, in Deliberações dos Sócios, 1993, págs 668/74).

Ora, se a acta da assembleia geral foi presente ao Senhor Notário para prova da validade e eficácia da deliberação de dissolução da sociedade, e se este não recusou a prática do acto (de consignação da dissolução em escritura pública), então não vemos por que motivos haveria o registo de ser lavrado provisoriamente por dúvidas.

Certamente que o Senhor Notário verificou que a acta continha os requisitos exigidos por lei (cfr. art. 63° do do C.S.C.). Não se justifica que, neste caso, o Conservador vá proceder a nova verificação. Porque o título para o registo, quando a acta da deliberação não tenha sido lavrada por notário, é a escritura pública em que se consignou a dissolução.

Damos, assim, por assente que a dissolução é provada pela acta da assembleia geral, e deverá ser consignada em escritura pública quando a acta não tenha sido lavrada por notário. E que o título para o registo do facto é a escritura pública.

A acta que documenta a deliberação deverá ser aceita pelo notário desde que preencha os requisitos exigidos por lei. Não compete ao notário, nem ao conservador, verificar, para além do conteúdo obrigatório da acta, se o procedimento deliberativo não contém vícios. Concretamente, não compete ao notário, nem ao conservador, verificar se todos os sócios intervieram no procedimento deliberativo, assim como não tem que verificar a qualidade de sócios de quem interveio na deliberação. Nem é o registo que prova, perante a sociedade, a qualidade de sócio (o que, aliás, só faria sentido nas sociedades cujo capital está dividido em quotas ou partes sociais, porque só estas constituem objecto de factos sujeitos a registo).

Pelo que não faz sentido que o notário, ou o conservador, recuse uma acta demonstrativa de uma deliberação de dissolução com o fundamento de que determinado sócio, que figura no registo, não vem indicado na acta (que, aliás, só tem que referir os sócios presentes ou representados, e não os ausentes), ou de que vem indicado na acta um sócio que ainda não consta do registo.

Como não faz sentido que o conservador exija que da escritura em que e consignada a dissolução sejam completamente identificados todos os sócios, para poder verificar que os sócios que intervieram no procedimento deliberativo são os que figuram no registo, e que não houve alterações do seu estado civil com efeitos modificativos dos direitos inscritos sobre as quotas.

Tal exigência seria legítima se o registo da dissolução pudesse implicar violação do princípio do trato sucessivo. Mas, como tentámos demonstrar no ponto anterior, este registo nunca implicará violação do citado princípio.

9- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso merece provimento.

De acordo com as seguintes

Conclusões

I - O princípio do trato sucessivo consagrado no artigo 31° do Cód. do Registo Comercial, que respeita a titularidades, não é aplicável à inscrição de dissolução da sociedade.

II - O título para o registo da dissolução, quando a acta da deliberação não tenha sido lavrada por notário, é a escritura pública em que a dissolução foi consignada (cfr. art. 145°, n° 1, do Cód. das Sociedades Comerciais).

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 22.11.96.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator, *Carlos Manuel Santana Vidigal, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 29.11.96

Proc. n° 53/92 R.P.4 – Descrição – Cedência de parcela ao município – Desanexação da parte restante.

1 - Vem interposto recurso hierárquico da decisão da Sra. Conservadora do Registo Predial do ... que indeferiu a reclamação da sociedade "..., Lda." contra o despacho de recusa em efectuar o acto de registo apresentado sob o n° 7, em 23.DEZ.91.

Tinha sido pedida, em primeiro lugar, a inscrição de aquisição a favor da recorrente dos prédios descritos sob os n°s. 00304/120386 e 00305/120386, ambos do ..., registo esse que foi definitivamente lavrado. Na mesma requisição foi

depois solicitado o acto que se designou como "desanexação para constituir um novo prédio".

Explicita-se, em declaração complementar, que se pretendem destacar duas parcelas de terreno, uma do primeiro daqueles prédios, com a área de 327,5m2 e a outra do segundo, com a área de 132,5m2, anexando-se ambas e declarando-se que no terreno resultante dessa anexação está em construção um edifício com cave e cinco pisos. É ainda esclarecido que a parte restante de cada uma das indicadas descrições tem a área de 52,5m2 - totalizando, portanto, 105m2 - correspondente à parte que foi cedida à Câmara Municipal para ampliação dos arruamentos existentes no local, o que se comprova através de certidão camarária junta.

O despacho de recusa refere que "o acto requerido - desanexação de 105m2 para integração no domínio público - não está titulado. Das declarações complementares parece resultar que se pretendem anexar os prédios, (uma vez que as construções aí referidas foram demolidas) mencionando-se que no respectivo terreno está a ser feita nova construção. Há, assim, vários actos a requerer. O registo, por sua natureza, não pode ser lavrado como provisório - arts. 60° e 69° do Código do Registo Predial (C.R.P.).

2 - Na reclamação sustenta-se que o acto requerido deverá ser definitivamente efectuado, já que não tinha de se pedir a aquisição a favor da Câmara Municipal da parcela com 105m2, destinada a alargamento dos arruamentos: Rua ... e Travessa ....

O que se pretende é apenas a desanexação das referidas parcelas e a sua anexação para constituir um novo prédio. Não há motivo algum para as dúvidas e, mesmo que existissem, o acto poderia ser lavrado. A sua natureza não o impediria, sendo inaplicável o n°. 2 do art°. 69° do CRP.

O registo pedido "nada tem a ver com a desanexação a favor da Câmara Municipal do ... dos 105m2 que foram retirados para domínio público". Deve, pois, ser lavrado.

3 - Apreciando a reclamação, a Sra. Conservadora a quo refere simplesmente que os motivos da recusa são de manter na sua totalidade. Deste modo, mantém o despacho reclamado.

4 - Em alegações de recurso repete-se que, nos termos da requisição, era pedida a aquisição de dois prédios e, seguidamente, a desanexação de uma parte de cada um deles para formar um novo prédio, no qual se está a construir um edifício composto de cave e cinco pisos.

Antes da desanexação a área total dos dois prédios perfazia 565m2. Como, porém, foram cedidos 105m2 à Câmara Municipal (sendo 52,5m2 de cada um deles) aqueles prédios não podem ser anexados na sua totalidade. Assim, terão de previamente ser desanexadas as referidas parcelas, uma do descrito sob o n°. 00304/120386, com a área de 327,5m2 e a outra do descrito sob o n°. 00305/120386, com a área de 132,5m2.

Na declaração complementar indicou-se que se pretendiam anexar as mencionadas parcelas para formar um só prédio, composto de terreno para construção, com a área de 460m2, uma vez que já foram demolidas as casas constantes das indicadas descrições.

Não há que requerer qualquer outro registo, devendo consequentemente ser dado provimento ao recurso.

5 - Sobre esta questão cumpre agora emitir parecer.

A forma como foi apreciada a reclamação suscita-nos uma observação liminar: o despacho a que se refere o n°. 3 do art°. 141° do CRP deve ser fundamentado.

Efectivamente, não se trata de mera formalidade inútil, ou de inglória dilação, que apenas sirva para incomodar os interessados e os conservadores. É antes uma oportunidade para analisar os motivos do reclamante e para os confrontar com a posição assumida, de tal modo que os argumentos trazidos à colação sejam ponderados, circunstanciadamente, à luz das disposições legais, da situação tabular, dos títulos e dos demais elementos atinentes ao caso.

Não se pode dizer que se cumpriu a lei - que exige um despacho fundamentado - quando apenas se diz que os motivos que levaram à recusa são de manter. A decisão inicial pode ou não ser total ou parcialmente reparada, mas deverá sempre ser

reconsiderada à luz das motivações do despacho inicial, reapreciando o caso em face dos argumentos do reclamante.

6 - Além disso, o despacho de qualificação necessitava de ser aclarado. Aí se diz que "o acto requerido - desanexação de 105m2 - para integração no domínio público, não está titulado". Todavia, examinada a requisição, verifica-se que não foi pedida aquela desanexação, mas antes a de duas parcelas de terreno que deverão ser anexadas por constituirem um só prédio destinado a construção urbana. Por outro lado, a integração dos 105m2 no domínio público está titulada através da certidão emitida pela Câmara.

A requisição, é certo, também não prima pela clareza. O 2° acto (que está em causa) refere-se a "desanexação para constituir novo prédio", quando na realidade não é de desanexação, autonomamente considerada, que se trata. O conservador, no entanto, tem obrigação legal de analisar o pedido, interpretando-o no seu contexto,em face das declarações e documentos apresentados, incumbindo-lhe assessorar os interessados,tudo fazendo para poder lavrar os registos.

A esta luz, não sofre dúvida de que pedido se trata. Nomeadamente, a declaração complementar explicita-o, pelo que se deve considerar inteligível. De resto, não foi suscitada a questão da sua ininteligibilidade e, como também já se escreveu, essencial é o pedido e não a forma que revista ou como seja feito. Requisição e requerimento são apenas formas ou meios de exprimir ou materializar o pedido. (cf. E. FERREIRA DE ALMEIDA, "Regesta", 1985, pág. 82).

7 - O que se pretende, então? Muito simplesmente anexar duas parcelas de terreno para formar um prédio distinto, mencionando-se que nele se acha em construção um edifício composto de cave e cinco pisos.

Para tanto, a interessada junta duplicados de participação matricial e de demolição, certidão camarária e duas cadernetas prediais, além de fazer a aludida declaração complementar.

É, como se vê, um pedido simples que não tem a ver com qualquer registo a favor da Câmara Municipal, contrariamente ao que se afirma no despacho inicial.

O problema que se põe - e que não foi encarado - é apenas este: desanexar uma parcela de terreno implica uma divisão do prédio. Ora, será possível efectuá-la sem obter previamente o alvará de loteamento?

Respondemos dizendo que, por vezes, a lei o permite - e este será precisamente um caso em que isso acontece.

Como é sabido, é permitida a divisão de prédios rústicos destinados a cultivo, com a correspondente área mínima, bem como a desanexação de parcelas destinadas à rectificação de extremas de quaisquer prédios (art°. 1377°, c), do Cód. Civil).

Na hipótese dos autos não se trata de rectificação de extremas de um prédio em propriedade privada, mas sim de uma operação, por assim dizer similar, respeitante a arruamentos públicos. E é também evidente que é lícito à Câmara efectuar uma ampliação de ruas à custa de faixas de terreno de prédios do domínio privado. Seria supérfluo explicá-lo.

8 - Registralmente podia haver, é certo, lugar à desanexação das partes de terreno destinadas à ampliação de ruas, mas inicialmente integradas no domínio privado municipal. O interessado é que não tem necessariamente que proceder ao registo a favor do Município, embora o pudesse ter feito.

De sorte que, no caso, seguiu o modo tecnicamente correcto de proceder e que consiste em desanexar a parcela (isto é, de facto, o prédio) que continua sua propriedade, deixando que permaneça na descrição a área remanescente, ou seja, a que veio a ser afectada ao domínio público.

O que a recorrente pretende é precisamente isto: desanexar de cada uma das descrições a área "útil" – afinal todo o prédio que permanece no comércio jurídico. Nada o impede e também não há aqui qualquer ilegal operação de loteamento, aliás questão não levantada.

Não tinha também a recorrente que requerer quaisquer registos a favor do Município, embora o pudesse ter feito pela legitimidade que lhe advém de ser sujeito da relação jurídica de que resultou a cedência dos terrenos.

Não vemos, contudo, que exista qualquer outro impedimento à prática do acto solicitado, nem há que pedir mais actos de registo, como parece se ter querido significar no despacho de qualificação.

9 - Serão desnecessários maiores desenvolvimentos destes temas para se verificar que o recurso merece provimento.

De harmonia com o exposto, poder-se-ão formular as seguintes

Conclusões

I - As parcelas de terreno que foram cedidas ao Município e posteriormente afectadas ao domínio público municipal para arruamentos não têm necessariamente que ser registadas pelo interessado a favor da Autarquia.

II - Em tal hipótese, poder-se-á proceder à desanexação da parte do prédio que continua no comércio jurídico, permanecendo na descrição a área restante, a integrar no domínio público.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.09.1992.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 12.10.1992.

Proc. nº 58/92 R.P.4 – Recurso contencioso – Erro de conta – Tribunal competente.

1. O Conservador do Registo Predial de ... envia um processo de recurso hierárquico no qual a "..., AS" impugna a conta do registo de cancelamento de hipoteca a que corresponde a ap. 16/291191.

A questão já fora apreciada por este Conselho Técnico no P° 20/90-RP.4, cuja doutrina aqui se dá por reproduzida, nada havendo a alterar, por isso que se trata do mesmo CDH, celebrado em 15.JAN.88 na Nota Privativa da ..., no ..., entre os mesmos recorrente, Município de ... e ... . O P° 20/90 remetera para o P° 113/89-RP.3, que confirmou, e cuja apreciação alargou aos dados novos então surgidos.

São as seguintes as conclusões dos pareceres constantes desses processos: - Do P° 113/89:

I - Os actos de registo predial inerentes ao objecto do CDH (contrato de Desenvolvimento para Habitação) são gratuitos, nos termos do disposto na alínea d) do n° 1 do art° 8° do Decreto-Lei n° 236/85, de 5 de Julho, com as limitações constantes da alínea b).

II - Actos de registo predial inerentes ao objecto do CDH são os necessários ou convenientes à prossecução dos fins próprios daquele Contrato entre os quais a autorização de loteamento.

- Do P° 20/90:

I - As empresas construtoras que sejam sujeitas de CDH (Contrato de Desenvolvimento para Habitação) gozam de gratuitidade dos actos de registo predial inerentes ao objecto do CDH, incluindo os relativos ao terreno.

II - O benefício emolumentar a que se refere a conclusão anterior fica, porém, dependente da condição de o terreno se destinar a um CDH e de este ser celebrado em prazo não superior a dois anos a contar da data da aquisição do terreno ou da constituição do direito de superfície sobre o mesmo.

Esta última é a conclusão que define o caso vertente, sendo certo que os cancelamentos seguem o regime da respectiva inscrição (of.n°20230, de 3.DEZ.90, P° 1/69-RP.90; ofício-circular 1/92-RP.,
de 25.FEV.92, concl.V do P°- 67/91-RP.4).

2. Não há agora qualquer elemento novo que possa relevar no entendimento seguido por este Conselho - sem embargo de se dever pôr em evidência um aspecto decisivo no sentido da confirmação da posição de indeferimento desde sempre linearmente tomada. E que sobre o assunto acaba de se pronunciar o Tribunal dos Conflitos, por aresto de 12.MAR.92, ao abrigo do disposto no art° 107°, n° 2, do Código de Processo Civil (Conflito n° 252; cfr. P° 1/6-RP.90 STE).

Esse Acórdão, contrariando a posição da recorrente, que se pretende estribar no Acórdão da Relação do Porto, de 26.FEV.92 (trazido agora ao processo), concluiu que "é competente o tribunal administrativo para conhecer do recurso contencioso interposto da decisão do recurso hierárquico que, como acto definitivo, recair sobre o despacho do conservador do registo predial que decidiu a impugnação do erro da conta de actos de registo".

Pondo a tónica tão somente no aspecto mais incisivo da questão, salienta-se no breve comentário inserto na REGESTA - Revista de Direito Registral, XII, 4, p. 37, ao publicar o acordão na íntegra, que "da decisão do conservador que desatenda reclamação de contas só cabe recurso hierárquico".

3. Entende o Tribunal dos Conflitos que o Código do Registo Predial (CRP), quando se refere à impugnação de erros de conta, pretende abarcar tanto os casos em que se procedeu à elaboração de conta sem haver lugar a ela, como aqueles em que a conta não se encontra correctamente feita.

E isto porque, como se diz a determinada altura, "a expressão erros de conta abrange perfeitamente as duas situações - ver, neste sentido, o ac. dos S.T.A. de 06.03.80, em Ac. Doutrinais, 227, pág. 1231, e na R.L.J., ano 113, pág. 338 e segs. E é de considerar, até, que no caso, conforme se vê pelo documento junto a fls. 7, à recorrente, para o registo do acto, lhe foi logo exigido preparo, que ela fez.

E a comparação com o que ocorre nos processos cíveis não favorece a tese da recorrente, uma vez que neles é, também, admissível às partes, que discordem da sua condenação em custas, pedir a reforma da decisão quanto a esse ponto - art. 669°, b) do Cód.Proc.Civil. E tal reforma, como refere o Cons. Jacinto Bastos, Notas ao Cód.Proc.Civil, 2ª ed., vol. III, pág. 249, uma vez atendida, produz verdadeira modificação do julgado nessa matéria".

E, mais adiante, acrescenta-se que, na redacção primitiva do n° 4 do art° 140° do CRP, "a impugnação de erros de conta dos actos... só podia ser feita por reclamação hierárquica. E isto contrariamente ao que sucedia com a qualificação de que resultasse recusa do registo, ou a sua efectuação como provisório por dúvidas, que podia ser impugnada por recurso para o juiz da comarca ou por reclamação hierárquica.

Assim, o mencionado Código, para efeito de impugnação das decisões do conservador, distinguia a recusa de registos, e a sua efectuação como provisório por dúvidas, da conta dos actos.

Quanto a estes últimos, de harmonia com o estabelecido no art. 139° do Regulamento dos Serviços dos Registos e do Notariado, aprovado pelo pelo Dec. Reg.55/80, de 08-10, podiam os interessados reclamar verbalmente perante o conservador, antes ou depois do pagamento, e, em caso de desatendimento, exercer o direito de reclamação para o Director-Geral dos Registos e do Notariado.

E, segundo o n° 7 do art. 140° do mesmo Regulamento, do despacho do mencionado Director-Geral, que decidisse a reclamação interposta contra erros de conta, não havia recurso. Mas, se a decisão fosse desfavorável, o interessado podia interpor recurso da decisão inicial do conservador para o tribunal da comarca.

Só que, por acórdão do Tribunal Constitucional de 03-02-87, no DR, I Série, de 04-03-87 e no Bol. 364, pág. 424, foi declarada a inconstitucionalidade, com força obrigatória geral, da norma do n° 7 do dito art. 140°, na parte em que atribui aos tribunais da comarca a competência para julgar os recursos interpostos das decisões dos conservadores que tenham desatendido reclamações interpostas contra erros de conta.

Isto, por se ter entendido que os erros das contas dos actos de registo estavam sujeitos ao regime geral de impugnação dos actos administrativos - o recurso contencioso para o STA, conforme nesse acórdão exaustivamente se demonstrou, tal como já havia sido feito, também no citado ac. de 06-03-80 do S.T.A., que mereceu

a concordância do Prof. Afonso Queiró - R.L.J., ano 113, pág.350.

Pelo que o Governo com o art. 140°, n° 7, acima indicado, legislara sobre questões de competência dos tribunais, de reserva relativa da Assembleia da República, sem estar autorizado por esta.

Daí que, nos termos do art. 282°, n° 1, da Constituição, aquela declaração de inconstitucionalidade tivesse determinado a repristinação das normas anteriormente vigentes.

E essas normas eram as do Dec. 519 F2/79, de 29/12 - art.69°, n°s.1, 2 e 4 - que reproduziam o que constava do art. 55°, n°s 1 a 3, do Dec. 44 063, de 28-11-61.

Naquele art. 69° não se estabelecia que de todas as decisões do conservador coubesse recurso para o tribunal de comarca - apenas as que versavam sobre a recusa da prática de actos de registo ou a sua celebração como provisórios. As respeitantes à impugnação de erros de contas continuavam sujeitas a reclamação hierárquica nos diferentes graus, com ulterior recurso contencioso do despacho do Ministro da Justiça, como acto definitivo".

4. Diz-se, finalmente, que a questão não se modificou com a publicação do Decreto-Lei n° 60/90, de 14-02, o qual, entre outras, alterou todas as disposições do Título VII do CRP, que se ocupa da impugnação das decisões do conservador.

"Como anteriormente, aí se distingue o despacho de recusa em efectuar qualquer acto de registo nos termos requeridos - cabe reclamação para o próprio conservador, recurso hierárquico para o Director-Geral dos Registos e do Notariado e, se for caso, recurso contencioso para o tribunal da comarca (arts. 140°, n° 1, 142°, n° 1 e 145°, n°s 1 e 2); e o despacho sobre impugnação de erros de conta dos actos - só pode ser apreciado em recurso hierárquico, depois de desatendida a reclamação para o próprio conservador (art° 140, n° 3).

E desse recurso hierárquico, quando acto definitivo, cabe recurso para o S.T.A., conforme o estabelecido no art. 26°, n° 1, e), do Dec. 129/84, de 27-04. E nem de outro modo poderia ser, uma vez que o art. 268°, n° 4, da Constituição garante aos interessados recurso contencioso, com fundamento em ilegalidade, independentemente da sua forma, que lesem os seus direitos ou interesses legalmente protegidos. Ou seja, a redacção dada pelo Dec. 60/90 aos arts. 140° a 149° do Código Reg. Predial, no caso em questão, nada inovou.

De resto, a actual redacção do art. 148°, n° 1, é igual à do anterior art. 149°, n° 1, que relativamente ao valor do recurso contencioso dispunha que era igual ao do facto cujo registo foi recusado ou feito provisoriamente por dúvidas, continuando, assim, a omitir qualquer referência ao valor de possível conta impugnada.

E nem, com o devido respeito pela opinião sustentada pela recorrente, se pode admitir que a actual redacção do art. 145°, nos seus n°s 1 e 2, tenha pretendido abranger, pelo recurso contencioso para o tribunal da comarca, a impugnação de erros de conta dos actos de registo.

É que, a ser assim, e face à declarada inconstitucionalidade, com força obrigatória geral, da norma do n° 7 do dito art. 140° do Regulamento dos Serviços dos Registos e do Notariado, por ser de competência do tribunal administrativo o conhecimento do recurso contencioso da decisão proferida sobre a impugnação de erros de conta dos actos do registo, então o Governo, com o apontado Dec. 60/90, teria legislado sobre a competência dos tribunais, modificando a situação existente, sem estar autorizado pela Assembleia da República, pois o Governo decretou-o nos termos da al. a) do n° 1 do art. 201° da Constituição, ou seja, no exercício de funções legislativas não reservadas à Assembleia da República. E é da reserva relativa de competência legislativa desta Assembleia legislar sobre a competência dos tribunais - art. 168°, n° 1, q), da Constituição.

O que determinaria a inconstitucionalidade das normas dos n°s. 1 e 2 do actual art. 145° do Cód. Reg. Predial, na interpretação que lhe dá a recorrente".

5. Em face do exposto, e estando o assunto definitivamente resolvido ao nível desta Direcção-Geral, torna-se ocioso e sem sentido o alinhamento de quaisquer outras considerações - e, nomeadamente, a apreciação dos argumentos tecidos à volta de decisões contraditórias de tribunais judiciais indevidamente envolvidos em

sede de recurso contencioso, como é o caso do citado Acórdão de 26.FEV.92.

Somos, pois, de parecer que o recurso não merece provimento, firmando-se em conformidade as seguintes.

Conclusões

I - A gratuitidade de que gozam as empresas construtoras por actos de registo predial inerentes ao objecto do CDH, relativos ao terreno, fica dependente da condição de o contrato ser celebrado em prazo não superior a dois anos, a contar da data da aquisição do terreno ou da constituição do direito de superfície, se for o caso.

II - Para conhecer do recurso contencioso interposto da decisão do recurso hierárquico que recair sobre o despacho do conservador, a decidir a impugnação do erro da conta, é competente o tribunal administrativo, não o tribunal judicial.

III - A expressão "erros de conta" abrange, tanto os casos em que a conta não se encontra correctamente feita, como aqueles em que se procedeu à elaboração de conta sem haver lugar a ela.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 07.07.1992.

Ventura José Rocheta Gomes, relator, *Maria Ferraro Vaz Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Odete Miranda.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 09.07.1992.

Proc. nº 59/92 R.P.4 - Trato sucessivo. Alteração do estado civil do sujeito activo da inscrição de aquisição (de solteiro para casado).

1 - A ... vem interpor recurso hierárquico do despacho da Sra. Conservadora do Registo Predial do ... que indeferiu a reclamação deduzida contra a recusa de conversão da inscrição hipotecária C-1, respeitante à descrição n° 00577/050990 - ....

O registo de hipoteca, que havia sido pedido em 8.AG0.91, foi lavrado provisoriamente por dúvidas por se verificar uma divergência entre a inscrição matricial e a descrição e ainda porque o estado civil de um dos hipotecantes (JM) divergia do que constava da inscrição de aquisição do prédio. Nesta, era referido como solteiro, ao passo que na escritura de constituição da hipoteca se mencionava que era casado em comunhão de adquiridos.

A registante, em 7.FEV.92 veio pedir (pela ap. n°. 36) a remoção das dúvidas e consequente conversão em definítiva da inscrição hipotecária, para o que juntou documento comprovativo de ter solicitado a rectificação da inscrição matricial e também certidão de nascimento do mencionado hipotecante.

As dúvidas foram parcialmente removidas - apenas quanto à divergência entre e descrição e a matriz. Tendo subsistido quanto à aludida alteração do estado civil, a conversão foi recusada. O despacho refere que na inscrição de aquisição o indicado JM continua como solteiro "não tendo sido averbada a mudança desse estado".

2 - Inconformada com a decisão, a ... dela reclamou para o próprio conservador, sustentando que não era necessário que se actualizasse a inscrição de aquisição no sentido de ficar mencionada a alteração do estado civil de um dos sujeitos. Seria bastante que o novo estado constasse da inscrição hipotecária.

De resto, o titulo apresentado refere que aquele JM casou em comunhão de adquiridos, pelo que nenhuma outra prova seria exigível. Porém, para tentar remover o obstáculo levantado, a reclamante veio ainda juntar a respectiva certidão
de nascimento.

A indicação do nome do cônjuge deveria ser feita na inscrição de hipoteca, como resulta da parte final do n°. 2 do art°. 93° do Código do Registo Predial (CRP).

Mesmo quando o titular inscrito é solteiro e vem a alienar o prédio no estado de casado não se exige a prova do novo estado. Cita, a propósito, as notas aos artigos 5° e 181° do CRP de 1970, edição da D.G.R.N. e ainda FERREIRA DE ALMEIDA, "Práticas", ed. de 1968, pág. 326.

Em consequência afigura-se-lhe que a dúvida subsistente deverá ser reparada, convertendo-se a inscrição conforme pedira.

3 - Assim não o entendeu a Sra. Conservadora que indeferiu a reclamação. Começa por observar que a reclamante não lhe apôs o selo branco e, além disso, tendo-a enviado pelo correio, não cumpriu o disposto nos art°s. 65°, n° 2 e 42°, n° 2, do CRP, pelo que a correspondente apresentação "teria de ser rejeitada, nos termos do art°. 66°, n° 1, c) e n° 2 do mesmo diploma".

Quanto à dúvida subsistente, a reclamante não tem razão, visto que parte do pressuposto errado de que a aquisição e a hipoteca são situações jurídicas e registrais análogas. Mas não são.

Na transmissão de prédios, a alteração do estado civil do transmitente (não havendo incumprimento do trato sucessivo) não carece de ser averbada à inscrição inicial, uma vez que os direitos são transferidos e é o adquirente que vai "assumir a sua posição na titularídade do imóvel".

Na constituição da hipoteca a situação é diferente. O art°. 715° do C.Civil diz que só pode hipotecar "quem puder alienar os respectivos bens" e o art°. 34°, n° 2 do CRP determina que o registo definítivo da constituição de encargos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

No caso, "a legitimidade do titular está já dependente de autorização do seu cônjuge, pelo que, não constando essa mudança ou actualização na inscrição de propriedade, o art°. 34°, n° 2, não está a ser cumprido". Contraria ainda o fim publicitário do registo e o disposto no art°. 93°, n° 2 do CRP que exige a identificação completa dos sujeitos na primeira "inscrição de propriedade".

4 - A interessada no registo em alegações de recurso repete os argumentos já expendidos na fase de reclamação. Alega que a intervenção do indicado JM na escritura de constítuíção de hipoteca se processou correctamente. Foi ele que, juntamente com o outro comproprietário, hipotecou o prédio e, como cumpria, o cônjuge mulher deu o seu consentimento à oneração do bem próprio do marido.

A hipoteca foi constituída pelos proprietários já inscritos e não também pela mulher do referido J, já que o prédio não se lhe comunicou por efeito do casamento.

É licito aos proprietários inscritos hipotecar o prédio que por inteiro lhes pertence, pelo que a correspondente inscrição deveria ter sido convertida em definitiva.

5 - Estas, em síntese, as razões invocadas pela recorrente e pela Sra. Conservadora a quo, sobre que cumpre agora dar parecer.

Antes de entrar na questão de fundo deveremos abordar a objecção levantada a propósito da falta de selo branco e do incumprimento do art°. 65°, n° 2 do CRP.

Vejamos: o requerimento foi enviado pelo correio e, ao que se deduz, a carta que o continha não viria registada. Foi, no entanto, recebido e apresentado, não se tendo levantando na altura problema algum quanto à sua apresentação - cujo momento exacto a lei quis sobretudo salvaguardar. É um erro pensar que a falta de "registo postal" possa ser invocado contra aquele que com tal registo a lei pretende beneficiar.

Por outro lado, a reclamante é uma caixa de crédito agrícola, ou seja, não se trata de uma "entidade oficial" referida na última parte do n°. 2 do art°. 42° do CRP. As caixas de crédito agrícola são cooperativas e, portanto, não estão abrangidas naquela previsão legal.

Além disto, no despacho que apreciou a reclamação apenas se diz que ela "teria de ser rejeitada". Teria de ser, ... mas não foi. Ou seja, nada impediu que o processo de impugnação seguisse seus normais trâmites. Resulta assim que na primeira parte do despacho da Sra. Conservadora se deixaram cair algumas observações que, sendo inócuas quanto ao fundo da questão, também não levantaram qualquer obstáculo à sua tempestiva apreciação.

Tratou-se de apontar meras insuficiências formais que não tendo impedido a apreciação da reclamação, não irão igualmente prejudicar o recebimento do recurso. Efectivamente, é do despacho que tiver indeferido a reclamação que cabe recurso hierárquico, de harmonia com o disposto no n°. 1 do art°. 142° do CRP.

Os aludidos óbices suscitam, porém, um comentário: o percurso da lei tem sido no sentido de progressivamente se irem eliminando os impedimentos formais, considerados antiquados e burocratizantes. A exigência contida na al. c) do art°. 93°, n°. 1 do CRP de 1967 desapareceu. O n° 2 do art°. 42° do CRP só exige a exibição de documento identificativo do apresentante se ele não fôr conhecido na conservatória. Por seu turno, o Dec.-Lei n°. 21/87, de 12 de Janeiro, considerando que a exibição do bilhete de identidade substitui o reconhecimento da assinatura simples, veio mesmo punir com uma coima (art°. único, n° 3) quem, apesar de tal exibição, exigir o reconhecimento.

A lei, nomeadamente a registral, tem querido evoluir. Cabe ao intérprete acolher as novas e mais arejadas soluções. Ao formalismo paralizante e ultrapassado dever-se-á seguir um propósito dinâmico de dar satisfação à prática dos actos e aos reais intuitos do legislador.

6 - Quanto à recusa da conversão do registo, não se vê que haja fundamento para tal. Por todos os motivos. Primeiro porque a possibilidade de conversão se tem de entender em termos suficientemente amplos, abrangendo a eventual alteração ou até mesmo rectificação de elementos constantes da inscrição.

Depois, porque embora só pedida a conversão, não é vedado à face das disposições vigentes actualizar o conteúdo da inscrição. Nem sequer se pode dizer que isso significa um incumprimento do princípio da instância, como, no domínio da lei anterior, se chegou a entender (cf. Regesta n°. 12, 1981, pág. 40). De resto, a actual redacção do n° 2 do art°. 100º do CRP tem um conteúdo mais preciso e simultaneamente menos limitativo do que o do n° 2 do art°. 193° do Código de 1967.

Finalmente porque, se a titularidade do prédio não é alterada, também a conversão da inscrição hipotecária não viola o princípio do trato sucessivo.

O prédio está registado a favor de quem o hipotecou. Como pode, então, considerar-se desrespeitado o princípio do trato sucessivo? Só porque o titular inscrito depois da aquisição, mas antes da constituição do encargo, se casou?

De modo algum. É óbvio que não há transmissão, nem necessidade de previamente efectuar o registo correspondente à alteração do estado civil do sujeito activo da inscrição, mesmo quando o regime é o da comunhão geral, como resulta da disposição expressa do n° 2 do art°. 2° do CRP. A comunicabilidade dos bens não tem registo (cf., a propósito, Proc. n°. 56/89-R.P.3).

Será, evidentemente, possível efectuar o averbamento de actualização do estado civil do sujeito activo da inscrição de aquisição. Só que, para o efeito, não é indispensável fazê-lo, ainda que os bens se tenham tornado comuns.

É, por outro lado, impróprio pretender extrair qualquer argumento do n° 2 do art°. 93° do CRP. A disposição não enuncia nem colide com qualquer dos princípios registrais, designadamente com o do trato sucessivo. O seu âmbito é outro, já que apenas visa indicar as menções relativas aos sujeitos que, em qualquer das possíveis circunstâncias, a inscrição deve conter.

7 - Pelo exposto, somos de parecer que o recurso merece provimento.

Em síntese formulam-se as seguintes

Conclusões

I - Existindo sobre o prédio registo de aquisição a favor de determinado sujeito, é necessária a

sua intervenção para que posteriormente possa ser lavrada nova inscrição definitiva, designadamente de hipoteca voluntária, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

II - Esta intervenção não é, porém, directamente posta em causa pela falta de averbamento do estado de casado à inscrição de aquisição.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.09.1992.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator, *Maria Ferraro Vaz Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho de Miranda, Ventura José Rocheta Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 12.10.1992.

Proc. nº 62/92 R.P.4 – Reclamação e recurso – admitida a coligação de interessados.

1. OTN e ATN interpõem recurso hierárquico dos despachos de indeferimento da reclamação contra as recusas de dois registos de aquisição pedidos na Conservatória do Registo Predial de ... em 17/9/1991, o primeiro a coberto da apresentação n° 22 e a favor do recorrente O, e o segundo a coberto da apresentação n° 24 e a favor do recorrente A.

Ambos os registos respeitavam a lotes de terreno para construção urbana a desanexar de um prédio rústico que tinha sido adjudicado em compropriedade aos recorrentes e a um seu irmão no inventário facultativo a que se procedeu em 1981 por morte da mãe, falecida nesse mesmo ano. Os referidos lotes resultavam da acção de divisão de coisa comum, interposta por um deles em 1990 por não haver acordo sobre a forma de efectuarem a divisão, que terminara por transacção homologada por sentença transitada em julgado.

Os registos foram recusados pela Sra. Conservadora por entender que era nula por falta de forma legal a divisão constante da transacção, pois não só a transacção não era um contrato com eficácia real e apenas vinculava as partes a outorgarem a escritura de divisão, como a sentença de homologação não podia valer como sucedâneo do contrato que põe termo à compropriedade, visto que o juiz se limitara na sentença a homologar o acordo das partes sem conhecer do mérito da causa. Devia, por isso, o negócio submeter-se ao regime da alínea a) do art°. 89° do Código do Notariado.

2. Dos despachos de recusa os interessados reclamaram coligados, alegando o seguinte:

Ao exigir-se que a divisão seja titulada por escritura pública está-se a confundir a transacção judicial com a transacção extra judicial, pois apenas esta obriga os interessados a efectuarem o negócio formal.

Nos termos do art°. 1248° do Código Civil, a sentença homologatória da transacção tem efeitos translativos, podendo envolver a constituição, modificação ou extinção de direitos diversos do direito controvertido. Aliás, de harmonia com o art°. 671° d.o Código do Processo Civil, a sentença tem carácter obrigatório e não pode deixar de ser acatada.

No processo de divisão o perito pronunciou-se no laudo pericial no sentido de que nada obstava à divisão de direito, porquanto a divisão de facto se vinha a observar há mais de 20 e 30 anos, constituindo a acção de divisão uma sequência lógica do inventário em que o prédio fora atribuido em compropriedade, razões por que a divisão não estava sujeita às regras do loteamento.

3. A Sra. Conservadora levantou a questão prévia de não terem sido efectuadas reclamações distintas, uma para cada registo recusado, mas apenas uma única para os dois registos, embora

estes tivessem sido objecto de despachos de recusa distintos, se bem que de teor igual.

Remeteu, porém para as instâncias superiores a decisão sobre se essa questão de forma impedia a
reclamação de proceder.

Proferiu dois despachos de sustentação de teor idêntico, nos quais reafirmou que o juiz do processo se limitara a homologar o acordo das partes sem conhecer do mérito da causa, pois se o tivesse feito teria exigido prova da legalidade do loteamento operado nos termos do Dec-Lei n° 400/84 de 31/12. Como isso não acontecera, era de concluir que tal exigência fora deixada para o momento em que as partes dessem forma legal à divisão, nos termos da alínea a) do art°. 894 do CN.

4. Na petição do recurso os interessados renovaram os argumentos já invocados na reclamação.

Quanto à questão prévia levantada disseram que o CRP não proibe a coligação de reclamantes ou recorrentes e que os princípios da uniformidade das decisões e celeridade processual e a simplicidade da burocracia apontam no sentido da sua permissão.

5. Cumpre emitir parecer.

Examinemos a questão prévia levantada em face do que o CPC dispõe sobre a matéria:

A coligação de autores (ou réus) distingue-se do litisconsórcio porque enquanto este resulta de haver vários interessados na mesma relação jurídica, aquela caracteriza-se por haver vários interessados e pluralidade de relações jurídicas.

A coligação está sujeita a condições de fundo e de forma.

Quanto às primeiras a coligação é permitida, entre outros casos, quando a causa de pedir seja a mesma e única, isto é, quando a pretensão deduzida procede do mesmo facto jurídico (art°. 498°, n° 4, do CPC), ou quando, sendo embora diferente a causa de pedir, a procedência dos pedidos dependa essencialmente da apreciação dos mesmos factos (art°. 30° do CPC). No caso dos autos, sendo distintos os despachos de recusa proferidos para os dois registos de aquisição e distintos também os respectivos despachos de sustentação, não foram os mesmos os factos de que se reclamou e de que se recorreu.

No entanto, a procedência dos pedidos dos recorrentes depende da apreciação do mesmo facto jurídico, sendo este a transacção que pôs termo à acção de divisão de coisa comum e que consubstancia o acordo dos interessados sobre a adjudicação (cujo termo os recorrentes entendem que titula os dois registos de aquisição e que a Conservadora recorrida não considera titulo suficiente).

Parecem assim existir condições de fundo para a coligação.

Quanto às condições de forma a coligação só é possível quando aos pedidos não correspondam formas de processo diferentes ou a cumulação não ofenda regras de competência internacional, em razão da matéria ou da hierarquia (art°. 31° do CPC), condições que ocorrem no presente processo.

Termos em que nos parece admissível a coligação de reclamantes e recorrentes verificada nos autos.

6. Saber se a transacção judicial tem efeitos translativos não é questão de que dependa a solução a dar à situação em apreço.

Na verdade, na acção de divisão de coisa comum a lei permite que se proceda por acordo à divisão para se fazer a adjudicação (art°s 1059°, n° 1, e 1060°, n° 2, do CPC).

Esse acordo constitui um meio normal de atingir a finalidade do processo de divisão de coisa comum (Acórdão de 15/10/1973 da Relação de Lisboa, in Boletim do Ministério da Justiça, 230, 149).

Ora, o acordo, formalizado na conferência a que aludem aqueles preceitos do CPC, ou em transacção com que se pôs termo ao processo, tem idênticos efeitos. Assim o entendeu este Conselho no P° 68/91-R.P.4.

Portanto, o acordo de divisão e adjudicação, embora consubstanciado na transacção com que no caso dos autos se pôs termo ao processo de divisão de coisa comum, não deixa por esse motivo de ser título suficiente para se efectuarem os registos de aquisição a favor dos recorrentes.

7. É entendimento deste Conselho (por todos, o P° 12/92-R.P.4) que a disciplina legal do loteamento urbano é aplicável à divisão de coisa comum e só o não será se for comprovado que os prédios objecto da divisão já existiam autonomamente antes da publicação do Dec-Lei n° 289/73 de 6/6, diploma pelo qual passou a ser nulo, sem ser emitido o correspondente alvará, todo o acto jurídico que tiver por objecto ou como efeito a divisão de um prédio em lotes para construção urbana.

Na transacção que pôs termo à acção de divisão a que os autos se referem as partes consignaram que como condição do acordo aceitavam como verdadeiro o relatório de peritagem.

Dizia o laudo do perito que o prédio podia ser dividido sem sujeição a loteamento pois que, destinando-se a construção urbana, era situado em zona actualmente destinada a esse fim, fora atribuido aos comproprietários em processo de inventário do qual o processo de divisão vinha na sequência lógica, e vinha sendo possuido e ocupado em parcelas autónomas entre si há mais de 20 e 30 anos, como se observava pelos socalcos, regueiros e trincheiras existentes. Em consequência indicava os lotes em que o prédio podia ser dividido.

As partes acordaram em adjudicar entre si os lotes indicados pelo perito em que o prédio podia ser dividido, e mencionando no acordo o relatório da peritagem remeteram para o meio de prova que este constituia de que a divisão do prédio fora efectuada de facto, materialmente, há mais de 20 anos, em data anterior à do Dec-Lei nº 289/73 de 6/6.

Sendo a prova da livre apreciação do tribunal, o juiz do processo, ao homologar por sentença a transacção, considerou implicitamente este facto como provado.

8. Termos em que somos de parecer que o recurso merece provimento e consequentemente que os registos recusados devem ser efectuados.

O que ficou dito poderá resumir-se nas seguintes

Conclusões

I - Na impugnação das decisões do conservador é permitida a coligação, designadamente quando seja a mesma a causa de pedir, ou, sendo ela diferente, a procedência dos pedidos dependa da apreciação dos mesmos factos (art°s 30° e 498°, n° 4, do CPC).

II - A transacção, feita por termo na acção de divisão de prédio comum e homologada por sentença com trânsito em julgado, pela qual as partes põem fim à acção e sem desrespeito da disciplina legal do loteamento urbano acordam na divisão em lotes para construção e adjudicam esses lotes é título suficiente para os registos de aquisição a favor dos adjudicatários.

III - À divisão de prédio comum em lotes para construção não é aplicável a disciplina legal do loteamento urbano se for comprovado que os prédios objecto da divisão já existiam autonomamente antes da publicação do Dec-Lei n° 289/73 de 6/6.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 29.09.1992.

Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho de Miranda, relatora, *Maria Ferraro Vaz Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Ventura José Rocheta Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 12.10.1992.

Proc. nº 63/92 R.P.4 – Emolumentos. Isenção da ... nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei nº 26/91, de 11.01.

1. A "..., S.A." recorre hierarquicamente do despacho que desatendeu a reclamação relativa à conta do acto de registo efectuado na Conservatória do Registo Predial de ... a coberto da ap. 03/240192.

Pela referida apresentação fora requerido um averbamento à inscrição de aquisição lavrada sob o n°- 13107, a fls. 131 do livro G-21, relativo ao prédio n° 5030, "para passar a constar a titularidade em nome da ..., Sociedade Anónima, sucessora legal da ..., nos termos do disposto no Decreto-Lei n°- 26/91, de 11 de. Janeiro".

Efectuado este averbamento foi elaborada a respectiva conta, tendo sido considerado que era devido o emolumento referido no art° 3° da Tabela de Emolumentos do Registo Predial (TERP), no valor de 1805$00.

2. Não aceitando, porém, estar sujeita ao pagamento de quaisquer emolumentos em função do acto requerido, a ... reclamou perante o conservador, evocando o disposto no n° 2 do art° 2° do citado Decreto-Lei n° 26/91.

E isto por entender que a citada disposição legal "concede a isenção de quaisquer taxas ou emolumentos na realização de quaisquer actos necessários (incluindo os de registo) para a regularização da situação que resulta da transformação de empresa pública numa sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos."

A actualização oficiosa foi feita na pendência e como consequência do averbamento à inscrição, registo este que estava isento.

3. No entanto, a reclamação foi indeferida pela Sra. Conservadora, que manteve a conta reclamada, por considerar que a isenção pretendida não se enquadra na previsão do n° 2 do art° 2° do Decreto-Lei n° 26/91, de 11 de Janeiro.

Entendeu que estavam em causa dois registos distintos: um, visando a regularização da situação operada pela transformação da empresa em sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos e que beneficiou da isenção; o outro, visando a actualização da descrição, actualização essa que, pelo facto de ser oficiosa, não significa que seja gratuita.

4. Deste despacho vem interposto o presente recurso, em cuja petição o reclamante remete, em termos gerais, para os argumentos que fundamentaram a reclamação e que giram à volta do entendimento de que a isenção consagrada no n° 2 do referido art° 2° abrange "o acto requerido, bem como os que por sua causa tiverem que ser efectuados."

Cumpre apreciar.

5. A questão aqui levantada limita-se à determinação do alcance da isenção consagrada no n° 2 do art° 2° do Dec.Lei n° 26/91, de 11 de Janeiro, que reza assim:

"2 - O presente diploma é título bastante para a comprovação do previsto no número anterior, para todos os efeitos legais, incluindo os de registo, devendo quaisquer actos necessários à regularização da situação ser realizados pelas repartições competentes, com isenção de quaisquer taxas ou emolumentos, mediante simples comunicação subscrita por dois membros do conselho de administração da ..., S.A.".

Concretamente, trata-se de averiguar se - nos casos em que, além do averbamento à inscrição, requerido nos termos do n° 1 do art° 2º desse diploma, é efectuado um averbamento oficioso de actualização do valor patrimonial do prédio, nas condições referidas no n° 1 do art° 90° do Código do Registo Predial (CRP), dependendo do averbamento previsto no art° 101°, n° 1, al.f), e no n° 2 do art° 3° da TERP -, esse averbamento à descrição também beneficia da isenção de que goza o acto requerido.

O assunto não foi ainda objecto de tratamento específico neste Conselho, mas não é alheio à linha de pensamento que norteou o parecer constante do P° 53/91-RP.4, citado na informação dos Serviços Técnicos. Salienta-se aí, relativamente aos emolumentos relativos a registos de aquisição e de hipoteca de habitações construídas ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação (CDH), que na

conta dos actos de aquisição e de hipoteca se integram os averbamentos necessários.

Esta foi a solução seguida desde o Decreto-Lei n° 663/74, de 26 de Novembro, de que o Decreto-Lei n° 236/85, de 5 de Julho, fez, na circunstância, uma interpretação autêntica - alínea b) do n° 4 do art° 17°, mesmo que se trate de averbamentos à descrição.

Defendendo-se que não se pode deixar de compreender, na gratuitidade de um registo de aquisição sobre prédio não descrito, a da abertura da descrição do prédio respectivo, o argumento aplica-se, por identidade ou maioria de razão, ao averbamento de actualização da descrição já aberta.

6. Mas como é que se pode dizer, com o parecer citado, que não é aceitável que na gratuitidade de um registo de aquisição, ou de actualização dele, não se compreenda a da descrição ou do respectivo averbamento de actualização? Muito simplesmente através de uma perspectiva teleológica. Ninguém põe em questão que em causa se encontram dois actos distintos: a situação jurídico-inscritiva da empresa; a situação físico-descritiva dos prédios (cfr., sobre o que; chamamos limites teóricos, físico-descritivos e jurídico-inscritivos, e limites práticos na fase de execução do processo de registo, Revista dos Tribunais, 86°, 1831, "Menções Supérfluas na Prática Registral", n° 2).

Também é verdade que a descrição se poderia ter actualizado antes do averbamento à inscrição (pode-o, sempre que esteja desactualizada). E é ainda certo que uma actualização oficiosa não tem que ser por esse facto gratuita...

Só que, outros argumentos se perfilam na perspectiva em que nos situamos - e que, a nosso ver, é a do Decreto-Lei n° 26/91, na adequação da ... aos novos condicionalismos em que se move o mercado dos cereais.

A dinâmica que perpassa por todo o diploma deixa ver claramente a intenção do legislador - desde a criação de novas sociedades, por meio de cisões simples (art° 10°), passando pelas consequentes alterações ao estatuto da ..., todas documentadas apenas pelas actas das respectivas deliberações (art° 14°, n° 1), até às isenções emolumentares perante o Registo Nacional de Pessoas Colectivas e as conservatórias do registo predial, comercial e de automóveis (art° 14°, n° 2).

7. Isenções de que actos? A lei responde inequivocamente que são de "todos". Trata-se de todos os actos "a praticar em execução do disposto no presente diploma" - incluindo (acrescenta-se logo a seguir) registo das nomeações dos primeiros membros designados para os órgãos de administração e de fiscalização de todas as empresas, tanto a cindida como as resultantes da cisão. Esta extensão da previsão legal para além dos limites do statu quo tabular, não deixa margem para dúvidas quando se trate de simples actualização do registo.

E isto porque, na perspectiva final de apreciação da vontade do legislador, foi necessário criar mecanismos dúcteis e céleres para levar às tábuas a sucessão, que se operou automatica e globalmente, da empresa pública EPAC, em sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos (art°s 1º, n° 1, e 2°, n° 1, do Decreto-Lei n° 26/91).

Os efeitos de registo, previstos no n° 2 do art° 2°, são de todos os actos a praticar nas conservatórias de registo de base real, na interpretação do art°- 14°-, e de todos os actos necessários, a que se refere o próprio art° 2°, para a "regularização da situação". Sobre ser título de prova, o diploma de transformação é veículo de isenção emolumentar.

8. Naturalmente que um averbamento à descrição não se confunde, no plano ontológico, com um averbamento à inscrição, e poderia ter tido lugar em momento anterior.

Mas, se não o teve antes, não pode deixar de tê-lo depois. E se a gratuitidade da actualização não é criada pela oficiosidade, é, no entanto, apanhada por ela, no contexto de um diploma que a estabelece genericamente, no âmbito estrito dos fins que prossegue.

Seria um contra-senso, depois disso, exigir o pagamento do averbamento que a interessada não foi obrigada a pedir - mas, perante a realidade e as finalidades do diploma de transformação, é "obrigada" a suportar. Isto, sem embargo da

justeza da aplicação das disposições legais relativas à actualização oficiosa do registo. Oficiosidade não é sinónimo de gratuitidade... senão quando for essa a vontade da lei.

9. Em suma, somos de parecer que o recurso deve ser atendido, por não serem devidos "quaisquer emolumentos" por "quaisquer actos necessários à regularização da situação" da recorrente perante o registo.

Firmam-se em conformidade as seguintes

Conclusões

I - A ..., S.A. sucedeu "automatica e globalmente" à ..., conservando a universalidade dos direitos e obrigações que constituiam a esfera jurídica desta no momento da transformação, operada pelo Decreto-Lei n° 26/91, de 11 de Janeiro.

II - O diploma de transformação, que é título bastante para a comprovação da sucessão, para todos os efeitos legais, incluindo os de registo, declara isentos de emolumentos "quaisquer actos necessários à regularização da situação".

III - Compreendem-se no âmbito da isenção os averbamentos de actualização oficiosa da descrição de prédios que "por efeito de transferência de património" sejam averbados em nome da nova sociedade, nos termos do art° 101°, n° 1, al.f), do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 07.07.1992.

Ventura José Rocheta Gomes, relator, *Maria Ferraro Vaz Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 09.07.1992.

Proc. n° 64/92 R.P.4 - Sociedades – Assembleias universais – Dispensa de finalidades prévias.

1 - A Conservatória do Registo Predial de ... recusou o registo de aquisição a favor "..., S.A.", do prédio descrito sob o n°-. 00211/260189 - ..., pedido em 12.DEZ.91 (ap. n°. 38) com base na escritura de dissolução e partilha da sociedade "..., S.A.", lavrada em 02.AGO.91 no Cartório Notarial de ..., em que tal prédio lhe foi adjudicado.

A inscrição foi recusada porque a partilha dos bens sociais foi feita sem que previamente se tivesse "procedido à liquidação do passivo que o património da dissolvida sociedade reconhecidamente comporta". Não foram, assim, observados os pressupostos que permitiriam a prática daquele acto, de acordo com as disposições aplicáveis do Código das Sociedades Comerciais (C.S.C.), nomeadamente no n°. 1 do art°. 147°. A "deliberação social é nula por ter sido tomada com violação de normas legais que não podem ser derrogadas, ainda que por vontade unânime dos
sócios" (art°. 56°, n°. 1, d), do C.S.C.).

O pedido já havia sido anteriormente feito (em 01.OUT.91) e recusado com o mesmo fundamento. Os demais documentos agora apresentados - - fotocópia da acta n° 14 da sociedade dissolvida e escritura de alteração do pacto social desta - não conseguem remover o motivo da recusa, que subsiste. Terá a interessada querido provar que a deliberação em causa foi tomada por vontade unânime dos sócios, mas, ainda que o fosse (e tal não se prova, por ter havido incumprimento do art°. 382° do C.S.C. quanto à lista de presenças), o certo é que se mantém a razão impeditiva do registo. Há ainda o pormenor de a certidão do registo comercial da dissolvida sociedade não estar actualizada.

Esta a qualificação que vem impugnada através do presente recurso hierárquico.

2 - Deduzindo reclamação nos termos do art°. 98° do Código do Registo Comercial (C.R.C.), a interessada afirma que a sociedade dissolvida não tem qualquer passivo. A "mera referência genérica feita na escritura" respeita apenas a um eventual passivo que possa sobrevir e destina-se a valer entre as partes, sem prejuízo das

regras próprias das dívidas supervenientes, nomeadamente fiscais.

Só há que especificar e partilhar o passivo existente, não fazendo sentido exigir - porque seria inútil e ineficaz - que "a requerente se auto-declare limpa de qualquer passivo". É, pois, pressuposto da invocada nulidade que o débito exista.

A sociedade adjudicatária é sócia da que foi dissolvida e nessa qualidade interveio na deliberação, que foi unânime, bem como na escritura de dissolução. Nenhum preceito exige que a lista de presenças seja anexa à acta. Terá, sim, que ficar arquivada na sociedade.

Impor-se-á, deste modo, que a decisão seja reparada, lavrando-se o registo.

3 - No entanto, a qualificação foi mantida, por se considerar infundada a argumentação da requerente.

Quanto ao passivo, em parte alguma do título se deixa transparecer que estaria reduzido "a um mero passivo eventual e superveniente". Aliás, do texto da escritura consta que as dívidas da sociedade foram assumidas por outrem. Sendo assim, é porque existiam e não foram liquidadas.

Se ficou afirmado o que se não quis, haverá que rectificar a errada declaração, de modo a ficar claro que a sociedade não tem dívidas. Com respeito à lista de presenças observa-se que se trata de uma exigência legal, estabelecida pelo art°. 382° do C.S.C. e não de uma formalidade prévia, dispensada no n°. 1 do art°. 54° do mesmo Diploma. De qualquer modo, verifica-se que houve incumprimento do disposto no art°. 63°, n°. 2, c), daquele Código. Não há, portanto, motivo para alterar a decisão.

4 - Em alegações de recurso é de novo feita a afirmação que a sociedade dissolvida não tem passivo. A referência que a tal propósito consta da escritura é genérica, quanto a débitos futuros e eventuais. De resto, os encargos fiscais constituem uma exemplificação da própria lei..

O regime da solidariedade consignado no n°. 2 do art°. 147° do C.S.C., não inviabiliza que da escritura conste uma definição das responsabilidades entre as próprias partes.

A assembleia que deliberou a dissolução realizou-se com a presença de todos os accionistas. Nada obriga a que a acta seja acompanhada da lista de presenças, que apenas terá que ficar arquivada na sociedade (n°. 4 do art°. 382° do C.S.C.).

Deve, por tudo isto, ser dado provimento ao recurso, determinando-se a feitura do registo.

5 - Cumpre, agora, emitir parecer.

Como se procurará demonstrar, a causa determinante da recusa está expressamente prevista na lei. O nº 1 do art°. 147° do C.S.C. só admite a partilha imediata se, à data da dissolução, a sociedade não tiver dívidas.

É, diz RAÚL VENTURA, o único requisito exigido para a licitude desse acto. "Não importam o número ou o quantitativo das dívidas da sociedade; de qualquer montante, por muito reduzido que seja, uma dívida basta para ser ilícita a partilha imediata" (Cf. "Dissolução e Liquidação de Sociedades", pág. 268).

Por outro lado, o pressuposto da inexistência de dívidas reporta-se à data da dissolução. E faz todo o sentido, contrariamente ao que a recorrente afirma, que sejam os sócios a indicar, no título respectivo, se existe ou não essa condição prévia.

É também por isso que a lei não exige liquidatário. RAÚL VENTURA explica a opção do legislador nestes termos: "a verificação do requisito da inexistência de dívidas sociais cabe aos sócios. Por este aspecto, parte da doutrina argumentava no sentido da necessidade de liquidatário: a este competiria verificar se existem ou não dívidas sociais e, portanto, se é possível passar imediatamente à partilha. Não se vê, porém, a necessidade do liquidatário para tal tarefa. Os sócios, por si ou por auxiliares nos serviços da sociedade, podem perfeitamente averiguar se há ou não dividas sociais" (op. cit., pág. 269).

Quer dizer que a declaração constante do título, feita pelos accionistas, de que existe um passivo, é <u>válida</u> e legalmente <u>contrária</u> à faculdade de proceder à partilha imediata nos termos consentidos pelo n°. 1 do art°. 147° do C.S.C..

Na escritura de dissolução e partilha afirma-se que a representada do "segundo outorgante, "...", assume todo o passivo da sociedade dissolvida".

Não se pode pretender que esta afirmação constitua uma mera referência genérica, destituída de sentido, que tenha de se considerar inexistente e não escrita, ou mesmo que se trate de uma simples frase platónica, sem qualquer conteúdo real. Não é pertinente defender que a conservatória interprete os títulos dessa forma.

A expressão tem o seu significado preciso e objectivo, mormente porque se acha integrada no contexto em que se indica como é feita a partilha: a sociedade ... assume todo o passivo e, do activo, são-lhe adjudicadas determinadas verbas concretas.

Por outro lado ainda, nada há nestas frases que permita defender a tese de que se tratou de uma mera convenção interna, entre os sócios, apenas destinada a regular as suas eventuais e futuras responsabilidades. É elementar regra de interpretação não se poder considerar um sentido que não tenha um mínimo de correspondência com a letra do texto, ainda que imperfeitamente expresso (n°. 2 do art°. 9° do Cód.Civil).

7 - A recorrente refere que é a própria lei a exemplificar a existência de dívidas supervenientes, quando ela mesma considera as de natureza fiscal.

Não se trata de exemplificação alguma. Tais dívidas constituem a única excepção à possibilidade da partilha imediata, nos termos inequívocos do n°. 2 do art°. 147°. Com sua razão e sua contrapartida.

A partilha é possível por as dívidas fiscais ainda não serem exigíveis, por um lado, e porque, de acordo com o preceito, "ficam ilimitada e solidariamente responsáveis todos os sócios'", pelo outro.

Por isso que "a existência à data da dissolução de dívidas de natureza fiscal ainda não exigíveis não obsta à partilha imediata, ao contrário do que sucede com a existência naquela data ou de dívidas de natureza fiscal já exigíveis ou de dívidas de natureza diferente da fiscal, exigíveis ou não" (cf. RAÚL VENTURA, op. cit., pág. 271).

8 - Uma última questão foi controvertida no presente processo: a indicação das presenças na assembleia que deliberou a dissolução e partilha. Não há aqui, igualmente, motivo para qualquer confusão.

Nas denominadas assembleias universais a lei (art°. 54°, n°. 1, do C . S . C .) dispensou a verificação das formalidades prévias, nomeadamente quanto a convocatórias, precisamente porque se todos os sócios compareceram é porque tomaram conhecimento da reunião.

Quanto às actas a questão é outra: o C.S.C. exige que delas fiquem a constar os nomes dos sócios que estiveram presentes e o valor das suas participações. É que a acta não se destina apenas a provar internamente as presenças ou o sentido das deliberações, mas antes se dirige a todos, entidades públicas ou privadas**,** junto de quem terá de demonstrar os factos dela constantes.

Daí que, no n°. 2 do art°. 63°, o C.S.C. faça determinadas exigências relativas ao conteúdo da acta - de qualquer acta, sublinhe-se. Uma delas é precisamente a da alínea c) que, na parte final, ressalva o caso de a lei mandar organizar lista de presenças, "que deve ser anexada à acta".

Por conseguinte, ou os nomes e participações dos sócios constam da acta (e, no caso, não constam) ou foi anexada a lista de presenças (e também não foi). Logo, não se mostra cumprido o disposto na referida alínea do art° 63°. É que, como nota MENERES PIMENTEL, "é obrigatória a referência a um mínimo de factos que se indicam no n°. 2 deste preceito" (cf. C.S.C., pág. 87).

9 - O pedido de registo foi instruído com a citada escritura que titulou a deliberação relativa à dissolução e partilha da sociedade "..., S.A.".

Vimos já que não se pode, à face do disposto no n°. 1 do art°. 147° do C.S.C., efectuar a partilha imediata quando existe passivo, mormente sendo ele expressamente adjudicado.

Verifica-se, deste modo, que aquela deliberação violou o indicado preceito legal e que também não é passível solução diversa, mesmo por vontade unânime dos sócios.

Trata-se, assim, de uma deliberação manifestamente nula, que implica a recusa do registo: art°s. 56°, n°. 1, d), do C.S.C. e 48°, n°. 1, d), do C.R.C..

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

Poder-se-ão, em síntese, formular as seguintes

Conclusões

I - Após a dissolução da sociedade, se esta não tiver dívidas, podem os sócios proceder à partilha imediata dos bens sociais.

II - Porém, existindo dívidas, que não sejam exclusivamente as de natureza fiscal ainda não exigíveis à data da dissolução, já não é possível aos sócios proceder imediatamente à partilha.

III - Se, apesar da existência de um tal passivo comum, for feita a partilha imediata, o acto é manifestamente nulo e não pode ser admitido a registo.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.09.1992.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho de Miranda, Ventura José Rocheta Gomes.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 12.10.1992.

Proc. nº 66/92 R.P.4 – Cessão de quotas com reserva de propriedade.

1. A sociedade "..., Limitada" interpõe recurso hierárquico do despacho de indeferimento da reclamação contra as dúvidas com que foi lavrado o registo de cessão de quotas pedido na Conservatória do Registo Comercial de ... a coberto da apresentação n° 7 de 22/1/1992.

Na escritura que titulou as cessões, outorgada no Cartório Notarial de ... em 24/10/1991, um dos sócios, após dividir a sua quota em duas distintas de igual montante, cedeu-as, uma a cada um dos outros dois sócios, ficando uma parte do preço paga e a restante parte a pagar em dez prestações de montantes e datas em que acordaram. Foi também convencionado que as cessões eram efectuadas com reserva de propriedade até ao integral pagamento do preço ajustado, sem embargo de todos os direitos inerentes à quota cedida ficarem desde logo atribuidos aos cessionários, ficando estes, contudo, obrigados a restituir ao cedente tudo quanto recebessem por via das quotas cedidas caso se não viesse a transmitir plenamente a propriedade das mesmas.

O registo foi lavrado provisoriamente por dúvidas sem inserção da referida cláusula.

De acordo com o respectivo despacho, as dúvidas assentam no entendimento de que "a quota, não sendo uma coisa, não pode ser objecto de um direito de propriedade, pelo que ao alienante não é lícito reservar para si a propriedade do bem (quota) até ao cumprimento total das obrigações do cessionário".

Consta ainda do mesmo despacho que se admite que se tenha pretendido convencionar não a reserva de propriedade, mas sim a resolução do contrato, cláusula lícita, de harmonia com os artºs. 425° e 432° do Código Civil, e sujeita a registo, conforme o disposto na alínea b) do art°. 94° do Código do Registo Predial, aplicável por força do art°. 115° do Código do Registo Comercial. Mas para a cláusula valer como de resolução, necessária seria a rectificação da escritura nesse sentido, porquanto os efeitos de uma e outra cláusula, nomeadamente em relação a terceiros, são substancialmente diferentes (art°s. 435°, n° 1, e 409º, n° 2, do CC).

2. Inconformada a sociedade reclamou manifestando o entendimento de que "a quota sempre será uma coisa, susceptível de ser objecto de reserva do direito de propriedade", pois que, sendo embora uma coisa incorpórea, é no entanto

objecto possível de direitos reais, como o penhor e o usufruto, como resulta de disposições legais expressas, e pode, não obstante o disposto no artº. 1302° do CC, ser objecto do direito de propriedade (titularidade da quota, na linguagem do direito societário), pois que o artº. 1303° do CC considera também como de propriedade direitos com objecto incorpóreo e a doutrina tem sublinhado que as coisas incorpóreas, num variado quadro de situações, podem ser objecto de domínio.

Daí que seja lícito ao alienante reservar para si a propriedade (titularidade da quota) até ao cumprimento integral das obrigações do cessionário, pelo que o registo de cessão de quotas, com a cláusula da reserva de propriedade, deverá ser lavrado definitivamente.

3. O Conservador reclamado manteve, contudo, a sua decisão, que sustentou com os argumentos seguintes:

Só as coisas corpóreas, móveis ou imóveis, podem ser objecto do direito de propriedade (artº. 1302° do CC).

O "direito de propriedade não abrange os direitos da mesma índole e natureza que recaiam sobre coisas imateriais", conforme ensinam no seu "Código Civil Anotado" os Profs. Pires de Lima e Antunes Varela.

Da doutrina e jurisprudência "parece resultar segura a conclusão de que a quota não é uma coisa, pelo menos uma coisa corpórea, pelo que, tendo o Código das Sociedades Comerciais evitado falar não só de um direito de propriedade sobre a participação social, mas ainda omitido a aplicação subsidiária à participação social das disposições do CC sobre o direito de propriedade" só restará recorrer "à interpretação extensiva da norma, excepcional, do n° 2 do artº. 1303° do CC", procedimento que é de rejeitar porque não parece que "o legislador, ao formular aquele normativo, tenha querido dizer mais do que efectivamente disse".

Mas mesmo admitindo como mera hipótese que a quota pode ser objecto do direito de propriedade, a natureza dos direitos inerentes à quota não se harmoniza com a licitude da cláusula de reserva de propriedade.

Na verdade, o registo desta cláusula torná-la-ia oponível a terceiros, "não só aos subadquirentes de direitos sobre a quota, mas ainda à sociedade e aos que com esta viessem a contratar". "Assim, no caso de incumprimento do contrato condicional, e exercido o direito à resolução, seriam ineficazes não só os actos de disposição ou oneração da quota realizados pelo adquirente sob reserva, mas também os actos sociais com efeitos modificativos ou extintivos da titularidade da quota (v.g., deliberações de aumento e redução do capital social, cisão, fusão, transformação e dissolução da sociedade), e ainda os actos de disposição e oneração de bens da sociedade, maxime os realizados a coberto de uma deliberação dos sócios. Ainda que tais actos, submetidos a registo, não pudessem deixar de ser objecto de inscrição definitiva, enquanto não estivesse registada a acção de resolução.

Em consequência, o contrato de transmissão das quotas, "por cessão, será nulo porque sujeito a uma condição suspensiva legalmente impossível (artº. 271°, n° 2, do CC)".

4. Na petição de recurso a recorrente alegou que a cláusula convencionada na escritura de que as cessões "são efectuadas com reserva de propriedade até integral pagamento, sem embargo de todos os direitos inerentes à quota cedida ficarem desde logo atribuidos aos cessionários" é admissível face ao disposto do n° 1 do artº. 274° do CC, que determina expressamente "que os actos de disposição realizados na pendência da condição não ficam dependentes da eficácia ou ineficácia do negócio se houver estipulação em contrário".

Por outro lado, sendo genericamente aceite pela doutrina que a quota social é passível de diversos direitos reais, como o penhor, o usufruto, etc., não se vê por que razão não poderá também ser objecto do direito de propriedade, e assim por conseguinte licitamente o alienante reservar a propriedade-titularidade das quotas.

5. Cumpre emitir parecer.

O legislador do CSC refere-se à "titularidade" da quota social, evitando falar de um direito de propriedade, embora indique expressamente outros direitos reais de gozo ou de garantia sobre a quota. Age da mesma forma quanto à titularidade das restantes participações sociais.

De igual modo o CRC em vigor nunca fala da propriedade de quotas ou de outras partes sociais, conquanto mencione expressamente o usufruto, o penhor, o arresto, o arrolamento e a penhora de quotas sociais ou de direitos sobre elas e a constituição de direitos reais de gozo ou de garantia sobre partes sociais.

O mesmo não acontecia na anterior legislação das sociedades por quotas.

De facto, na Lei das Sociedades por Quotas de 11/4/1901, logo no art°. 9° se referiam os "comproprietários" da quota indivisa; e na exclusão de sócio remisso, o § 2°- do art° 12° e os art°s 13° e 14° citavam expressamente os antigos ou anteriores "proprietários" de quotas e a "propriedade" da quota.

E o art°. 3° do Dec-Lei n° 42 644 de 14/11/1959, submetia a registo, na alínea h), "a transmissão da propriedade ou do usufruto de quotas".

Da doutrina, entre nós, retiram-se alguns contributos para a clarificação da natureza jurídica da titularidade das participações sociais.

Por exemplo, Dias Marques, in "Direitos Reais", 1960, Vo1.I, pags. 40 e segs., defende que, embora o objecto característico dos direitos reais sejam as coisas, tem de admitir-se que certos direitos, como os associativos e os de crédito, possam por vezes ser objecto de direitos reais. Nestes casos, o direito-objecto é "coisificado" (o que é particularmente nítido quando ele se encontra incorporado em um título de crédito) e considerado como bem instrumental que assegura a disponibilidade jurídica do bem principal a que se dirige. Sobre tais direitos, enquanto bens instrumentais, podem recair outros direitos que, ainda que não sejam na essência direitos reais, são pela lei tratados como tal, de modo que lhes é também aplicável, na medida em que a sua natureza o não repele, o regime jurídico dos direitos reais que têm por objecto coisas físicas.

Orlando de Carvalho, in "Direito das Coisas", 1977, Cap. II, pags. 189 e segs., diz que segundo o princípio da "coisificação" (um dos princípios que regem os direitos reais), o direito real é um direito que versa, não sobre pessoas ou bens não "coisificáveis", mas sobre coisas. O principio da coisificação abrange tanto as coisas em sentido estrito (quer corpóreas, como as coisas físicas, quer incorpóreas, como os objectos da propriedade autorial e industrial e o estabelecimento comercial) como as coisas em sentido amplo (direitos), embora nem todas essas coisas sejam indiferentemente objecto de todas as situações reais, variando a área das coisas abrangidas conforme o género da situação em concreto. Assim se a propriedade vale para todas as coisas em sentido estrito e o usufruto vale para todas as coisas em sentido amplo (envolvendo os direitos), outros direitos reais valem só para certo tipo de coisas. Nos direitos sobre direitos a coisa em causa é a situação economicamente vantajosa que se liga à titularidade do direito, o que não obriga a conceber nenhuma propriedade de direitos, noção supérflua pois a presumível propriedade mais não seria que a titularidade dos mesmos.

E quanto à natureza da quota social, entre outros:

Ferrer Correia, in "Lições de Direito Comercial", 1968, Vol.II, pag. 59 e segs., afirma que a quota ou participação social de cada associado é um direito de conteudo complexo e heterogéneo, que se analisa em subdireitos de vária ordem, assumindo primordial importância o de quinhoar nos lucros anuais da sociedade e o direito a uma parte do activo líquido que se apurar aquando da dissolução. Mas ao lado destes figuram direitos de natureza extrapatrimonial, como o de ser eleito para os cargos sociais, o de participar na formação da vontade colectiva mediante o voto, o de fiscalizar a acção dos gerentes ou administradores, etc. O direito dos sócios não recai nos bens sociais, não é um direito real, mas apenas um direito para com a sociedade ou em face dela.

Gama Prazeres, in "Das sociedades Comerciais", 1983, pag. 60, diz que a quota de cada sócio constitui um direito de crédito, um direito mobiliário; perante a sociedade o sócio adquire o direito a uma parte no dividendo dos lucros e ao activo da liquidação. Mesmo que no activo social estejam compreendidos bens imobiliários, o direito dos sócios é sempre um direito mobiliário, pois não é um direito que recaia sobre os próprios bens da sociedade.

Brito Correia, in "Direito Comercial", Vol.II, 1989, manifesta-se no sentido de que a

participação social não é uma coisa, pelo menos coisa corpórea, mas antes uma universalidade de direito, pelo que só em sentido impróprio se poderá falar de direitos reais sobre a participação social.

Raul Ventura, in "Sociedades por quotas", Vol.I, 1989, toma posição contra a ideia de que a quota seja uma coisa, embora incorpórea, e concebe a quota como um conjunto de direitos e vinculações resultantes do contrato de sociedade e autonomizados em função da contribuição inicial de cada sócio ou de factores posteriores previstos na lei. Por isso a pag. 578 considera a cessão de quotas como cessão de posição contratual, o instituto jurídico capaz de enquadrar simultaneamente os traços característicos da cessão de quotas, que consistem por um lado em não ser um acto de transmissão de um só direito (visto que repudia a concepção unitária da situação jurídica do sócio), e por outro não se poder desdobrar em tantos actos quantos os direitos ou vinculações cuja titularidade se altera (pois que a lei trata a cessão de quotas como um só acto jurídico).

6. O tipo de propriedade regulado no CC incide apenas sobre coisas corpóreas (art°. 1302°).

Pires de Lima e Antunes Varela, in "Código Civil Anotado", Vol. III, 1972, pag. 75, afirmam que o direito de propriedade regulado no CC não abrange os direitos da mesma índole e natureza que recaiam sobre coisas imateriais, sendo expresso, nesse sentido, não só o texto do art°. 1302°, quando afirma que só as coisas corpóreas podem ser objecto do direito de propriedade regulado no código, como o art°. 1303°, ao submeter a legislação especial a propriedade intelectual.

No entanto, o n° 2 do art°. 1303° do CC mostra que não repugna ao legislador que se qualifique como de direito de propriedade um direito que recaia sobre bens imateriais: ponto é que a lei como tal o considere (Revista de Legislação e Jurisprudência, 104°, 40).

Na verdade o CC admite expressamente, além do regulado no código, outro tipo de propriedade, a dos direitos de autor e a propriedade industrial, que sujeita a legislação especial, e a que manda ainda aplicar subsidiariamente as próprias disposições que se harmonizem com a sua natureza e não contrariem o regime particular estabelecido para ela.

7. O direito de propriedade regulado no CC pode ser alienado sob reserva até ao cumprimento total ou parcial das obrigações do outro contraente (art. 409º, n° 1, do CC), sendo a cláusula de reserva de propriedade registável como tal (art. 94º, alínea a), do CRP, aplicável por força do art°. 115° do CRC).

Mas se se entender que não se aplicam à titularidade da participação social as disposições do CC sobre a propriedade, importa considerar a questão da validade da cláusula de reserva de titularidade, na medida em que, se for válida, será de admitir a registo por condicionar os efeitos de um acto de disposição (art°. 94º, alínea b), do CRP).

Disposições há do CC, porque reguladoras dos actos em geral, que são aplicáveis a todos os actos, incluindo, portanto, aos geradores de efeitos sobre a titularidade das participações sociais, como as que regulam as condições a que pode ser subordinada a produção dos efeitos do negócio jurídico ou a sua resolução (art°s. 270º a 277° do CC).

Na cessão de quotas em exame os contraentes convencionaram que as cessões eram efectuadas com reserva da titularidade (interpretação correctiva da expressão "reserva de propriedade", efectivamente utilizada) das quotas até integral pagamento do preço ajustado. Mas estipularam também que todos os direitos inerentes às quotas cedidas eram de imediato atribuidos aos cessionários, que ficavam obrigados a restituir ao cedente tudo quanto recebessem por via delas se a transmissão da respectiva titularidade se não viesse a verificar.

A amplitude dos dizeres "todos os direitos inerentes à quota cedida" permite entender que os contraentes pretendiam transmitir de imediato aos cessionários não só direitos como participar nas deliberações sociais, impugná-las, ser nomeado para os órgãos de administração e fiscalização da sociedade, obter informações sobre a vida da sociedade, quinhoar nos lucros (art°. 21° do CSC), mas também poderes de disposição das quotas cedidas.

É essa a leitura que a recorrente parece fazer da cláusula, pois que invoca para a justificar o art°. 274°, n° 1, do CC, que diz admitir que os actos de disposição realizados na pendência da condição não ficam dependentes da eficácia ou ineficácia do negócio jurídico, se houver estipulação em contrário.

Referir-se-á este artigo a todos e quaisquer efeitos dos actos de disposição, como parece entender a recorrente? De facto, parece que a recorrente admite que os cessionários poderiam transmitir desde logo as quotas de que tinham apenas uma titularidade condicionada.

Segundo a doutrina (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Obra citada, Vol. I, 2ª edição, pag. 334), a reserva da propriedade subordina a transferência da propriedade a uma condição suspensiva (no sentido de que a cláusula de reserva de propriedade se trata "de cláusula atípica, determinação acessória que, funcionando como garantia do alienante, se destina a regular os efeitos do contrato, limitando-os quantitativamente, e não de condição suspensiva ou resolutiva; por ela o vendedor limita-se a restringir os efeitos do contrato e não a excluir, condicional ou definitivamente, a propriedade", cfr. Acórdão da Relação do Porto, de 4/2/1971, in "Boletim do Ministério da Justiça", 204, 196).

O mesmo se diga quanto à reserva de titularidade, visto que a situação é idêntica.

É sabido que o negócio sob condição suspensiva não produz efeitos desde a sua realização, mas apenas a partir da verificação da condição, ao passo que o negócio sob condição resolutiva produz imediatamente os seus efeitos, os quais cessam quando a condição se verifica.

Durante a pendência da condição suspensiva, o adquirente condicional não tem ainda um direito exercitável em relação ao alienante, e este deve agir por forma a não comprometer a integridade do direito do adquirente, ao passo que durante a pendência da condição resolutiva, é o alienante condicional que não tem um direito exercitável em relação ao adquirente, sendo este que deve proceder por forma a não prejudicar o direito do alienante (art°. 272° do CC).

Na pendência da condição resolutiva, o direito sujeito à condição não existe como direito, mas como simples expectativa.

Assim, no caso de impossibilidade da condição, o negócio a ela subordinado é nulo se a condição for suspensiva, mas se for resolutiva tem-se , por não escrita (artº. 271º, nº 2, do CC).

A cláusula de reserva em exame, enquanto por um lado atribuia de imediato aos cessionários poderes de disposição, por outro não lhos atribuia (pois não era ela uma condição suspensiva da titularidade da quota?).

Pires de Lima e Antunes Varela, Vol. I citado, pag. 235, dizem que "a regra geral é a da subordinação dos actos de disposição de bens ou direitos que constituem objecto do direito condicional à mesma condição" deste. E exemplificam: "Se A vende um prédio sujeito a condição resolutiva, a venda torna-se ineficaz verificada a condição, devendo o comprador restituir o preço. Como, porém, a restituição do preço não é efeito que deva, necessariamente, resultar da verificação da condição, ao contrário do que sucede com a restituição da coisa vendida, deve manter-se o pagamento se foi essa a estipulação dos contraentes. Quer dizer: é possível a alienação dos direitos condicionais, como condicionais, sujeitando-se o adquirente, e não o alienante, à contingência da verificação da condição. A natureza aleatória do acto transmite-se para o adquirente".

Há, pois, que distinguir entre efeitos necessários e efeitos não necessários do acto de disposição realizado na pendência da condição, porque só os últimos podem ser afastados por estipulação em contrário, sendo legalmente impossível afastar os necessários, dada a sua própria natureza de necessários (art°. 294º do CC).

É um efeito necessário dos actos de disposição de bens ou direitos a transmissão da titularidade desses mesmos bens ou direitos (cfr., por exemplo, para a doação, artº. 954º, alínea a), do CC; para a venda, artº. 879º, alínea a), do CC, aplicável a outros contratos, entre os quais a cessão
onerosa de quotas, por força do artº. 939º do CC).

Como só os efeitos não necessários podem ser afastados por estipulação em contrário, os actos de disposição das quotas realizados pelos cessionários durante a pendência da condição que é a reserva da titularidade nunca poderiam ser causa da transmissão da titularidade das quotas,

porque esta transmissão é um efeito essencial do próprio acto de disposição. Donde decorreria que tal acto de disposição seria legalmente impossível.

Por isso, não seria legalmente possível atribuir aos cessionários poderes de disposição da quota na pendência de condição de reserva de titularidade. Tratar-se-ia de uma estipulação contrária à lei e como tal nula (art°. 294° do CC).

Sendo nula por impossibilidade legal e visto que se tratava de uma condição suspensiva, a cláusula tornaria nula a própria cessão e conduziria eventualmente à recusa do registo de cessão de quotas, nos termos da alínea d) do n° 1 do art°. 48° do CRC.

8. Como vimos, se considerarmos a reserva da titularidade das participações sociais sujeita ao regime geral das condições a que pode ser subordinada a produção dos efeitos do negócio jurídico, verificamos a sua impossibilidade legal.

Estará, porém, sujeita a esse regime e não se lhe aplicará, antes, o art°. 409° do CC?

O facto de o art°. 1303° do CC ter circunscrito a propriedade intelectual aos direitos de autor e à propriedade industrial significa que o legislador não quis abranger no âmbito da propriedade intelectual uma eventual propriedade sobre participações sociais; caso contrário, ter-se-ia expressado por forma mais genérica.

Mas significará que o legislador não quis admitir outro tipo de propriedade sobre bens imateriais que não o previsto no preceito?

E significará, para além disso, que quis impedir a aplicação das disposições do CC sobre a propriedade a situações de titularidade de bens imateriais que não a propriedade intelectual, mesmo no caso em que aquelas disposições se harmonizam com a natureza destas situações, pois que só previu essa aplicação para a propriedade intelectual?

É certo que o legislador evitou falar, na actual legislação societária, da "propriedade" das participações sociais.

Parece que não reconheceu esse tipo de propriedade, ao invés do que fez, como alguns entendem, em relação a outros direitos (Ferreira de Almeida, in "Direito Económico", 1979, 501, considera que o direito de reserva constitui um novo direito de propriedade).

Para mais, de harmonia com o que pensa Orlando de Carvalho, Obra citada, a presumível propriedade das participações sociais seria de construção desnecessária, pois não mais representaria que a titularidade dos direitos que no seu conjunto constituem a participação social.

Pensamos, contudo, que esta construção não será de todo despicienda, na medida em que importa distinguir entre a titularidade das participações sociais numa perspectiva puramente societária e a titularidade das participações sociais como bens integrantes de patrimónios.

Com efeito, atentemos no que ocorre quando por força do regime matrimonial de bens a participação social é comum aos dois cônjuges, situação em que o legislador, embora atribua, nas relações com a sociedade, a titularidade da participação àquele dos cônjuges que tenha celebrado o contrato ou por quem a participação tenha vindo ao casal, salvaguarda, no entanto, os direitos do cônjuge sobrevivo no caso de morte daquele que figurar como sócio (art°. 8°, n°s 2 e 3, do CSC). Quer dizer, o legislador reconhece expressamente o direito do cônjuge não sócio sobre a participação social integrada no património comum dos dois cônjuges.

Também este Conselho já se pronunciou (P° 4/92-R.P.4) no sentido de que o sócio que possuia a sua quota no estado de casado em comunhão geral pode, depois do divórcio e de um segundo casamento, participar no aumento do capital mediante a subscrição de uma nova quota correspondente ao aumento, pois que sócio é o que possui a quota e não o seu cônjuge. O que não pode é juntar a nova quota com a que possuia no estado de casado com a anterior mulher, unificando-as, pois pertencem a pessoas diferentes, porquanto, independentemente da ideia que se possa ter sobre a natureza jurídica da titularidade da quota, pela dissolução do casamento cessa a comunhão conjugal mas a primeira quota continua a pertencer aos dois ex-cônjuges, embora a título diferente.

De resto, é também de entender que (cfr. "Boletim da Associação Portuguesa de Notários", 45, de 15/12/1980), de acordo com o disposto nos art°s. 1682° e 1678° do CC, a alienação de participações sociais comuns do casal cuja administração (tomada como a que respeita às

relações patrimoniais entre os cônjuges e não à actividade administrativa exercida pelo cônjuge sócio, pois dentro do casal e em relação a ambos os cônjuges, a administração da participação tem de subordinar-se às regras da lei civil que regulam os efeitos do casamento quanto aos bens do cônjuge) pertença aos dois cônjuges carece sempre do consentimento de ambos , visto não se tratar de um acto de administração ordinária, pois que altera a própria substância do património comum quanto a bens que podem ser importantes e até, porventura, a base da economia familiar. A alienação das participações sociais comuns do casal só não necessitará do consentimento do outro cônjuge se o cônjuge alienante tiver a administração da participação, sendo certo que cada um dos cônjuges tem a administração dos seus bens próprios e a dos bens comuns por ele levados para o casamento ou por ele adquiridos por título gratuito depois do casamento, dos subrogados em seu lugar e dos bens doados ou deixados a ambos os cônjuges com exclusão da administração do outro cônjuge (salvo tratando-se de bens doados ou deixados por conta da legítima desse outro cônjuge).

Como se aplica à titularidade da participação social as disposições sobre os efeitos da dissolução do casamento quanto aos bens comuns do casal e sobre a alienação ou oneração pelos cônjuges dos bens comuns do casal, pode entender-se que se lhe aplicam também outras disposições do CC sobre a propriedade que se harmonizam com a natureza daquela titularidade.

A alienação sob reserva (artº. 409°, n° 1, do CC) parece harmonizar-se com a natureza dessa titularidade.

Todavia, já não se afigura legalmente possível que o adquirente da titularidade da participação social sob reserva possa por sua vez alienar ou onerar essa titularidade, mesmo condicionando a alienação ou oneração à verifica-
ção do facto que condiciona a sua própria aquisição, visto que não pode alienar ou onerar aquilo que não possui (note-se que é possível a alienação onerosa de bens futuros - art°s 880º e 939° do CC - , mas neste caso não se trata de bens futuros).

Concluimos, pois, pela admissibilidade da cláusula de reserva da titularidade das quotas até ao pagamento integral do preço ajustado das cessões.

Entendemos, porém, que é duvidoso se os contraentes pretenderam atribuir de imediato aos cessionários, independentemente de a condição se vir a verificar, poderes de disposição ou oneração das quotas cedidas (o que não seria possível, conforme já se disse), como a redacção tão ampla da cláusula inculca, além de todos os direitos inerentes às quotas a que o art°. 20º do CSC alude, como os de participar nas deliberações sociais, impugná-las, ser nomeado para, os órgãos de administração e fiscalização, fiscalizar a vida da sociedade, e quinhoar nos lucros, (que, no entanto, seriam os cessionários obrigados a restituir ao cedente, caso se não viesse a transmitir a titularidade das quotas), direitos estes últimos que os cessionários poderiam exercer na medida em que não fossem causa de alteração na titularidade das quotas cedidas.

Seria, portanto, necessária a aclaração da escritura quanto aos direitos que foram desde logo atribuidos aos cessionários.

9. Assim, e por não haver certeza quanto ao teor da cláusula, bem andou o Conservador recorrido, não inserindo a cláusula no registo e lavrando-o provisoriamente por dúvidas.

Somos, pois, de parecer que o recurso não merece provimento. O que ficou dito poderá resumir-se nas seguintes

Conclusões

I - É nulo o negócio jurídico sujeito a uma condição suspensiva que seja legalmente impossível.

II - Em contrato de cessão de quotas é lícito ao alienante reservar para si a titularidade das quotas até ao cumprimento das obrigações da outra parte.

III - É, porém, legalmente impossível, em contrato de cessão de quotas em que se estipulou a reserva da titularidade das quotas até integral pagamento do preço ajustado, atribuir desde logo aos cessionários poderes de disposição das quotas cedidas.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 22.04.1993.

Maria Odete Pires Coutinho Miranda, relatora, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Ventura José Rocheta Gomes, Fernando Neto Ferreirinha, Zulmira da Natividade Neto Lino da Silva, Lídia Maia Devesa, António Emílio de Abreu Dantas.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 29.04.1993.

Proc. nº 71/92 R.P.4 – Matrizes. Substituição. Correspondência das antigas.

1. ID interpõe recurso hierárquico do despacho de indeferimento da reclamação contra a recusa do registo de penhora pedido na Conservatória do Registo Predial de ... a coberto da apresentação n° 49 de 11/12/1991.

O registo foi recusado, nos termos da alínea e) do n° 1 do art°. 69º do Código do Registo Predial, por anteriormente já ter sido lavrado como provisório por dúvidas e uma delas não se mostrar removida.

Esta consistia no facto de, incidindo a penhora sobre prédios rústicos não descritos, nas requisições das respectivas certidões negativas que instruiram o pedido de registo, passadas pelas duas anteriores conservatórias territorialmente competentes, não terem sido indicados os artigos que os prédios tinham na matriz rústica anterior, pois, sendo a actual matriz recente, as buscas feitas pelos seus artigos, quer na Conservatória do Registo Predial do ..., quer na Conservatória do Registo Predial de ..., não podiam garantir que os prédios estivessem omissos no registo.

2. A interessada reclamou alegando que era impossível saber quais os artigos que os prédios teriam tido na matriz que deixara de vigorar em 31/12/1981, não só porque a Repartição de Finanças competente certificava a impossibilidade de estabelecer a correspondência entre a matriz actual e a anterior, como também por terem resultado improfícuas todas as diligências promovidas por ela reclamante para o efeito, e ainda porque, tendo esses elementos sido pedidos ao executado dentro do próprio processo de execução, este informara não os conhecer.

Mas como as certidões negativas comprovavam que os prédios nelas identificados pelo artigo actual, descrição e proprietário, não se encontravam registados, seria razoável admitir que eles estavam efectivamente omissos; o que não seria razoável é que o registo não pudesse ser efectuado por falta de um elemento que não podia, objectivamente, ser obtido.

3. A Conservadora reclamada manteve a sua decisão, invocando a necessidade de se tornar inequívoca a declaração de omissão dos prédios e os dizeres de Rodrigues Fontinha no parecer emitido no P° n° 35/91-R.P.3 de que "a busca só poderia ser realizada em condições de êxito se houvessem sido referidos os artigos antigos em que os prédios haviam estado inscritos". Como a matriz rústica era recente (pelo menos posterior à desanexação da área da situação dos prédios da competência territorial da Conservatória do Registo Predial do ...), haveria que admitir a possibilidade de os prédios estarem descritos mas com indicação de artigos da matriz anterior, não sendo correcto afirmar que as certidões negativas comprovavam que os prédios nelas identificados não se encontravam registados, pois o que elas certificavam é que não se encontravam descritos prédios com os elementos indicados na requisição da certidão, bastando que um desses elementos estivesse desvirtuado ou incompleto para que a

certidão não pudesse ser concludente, obstando à segurança do comércio jurídico imobiliário.

4. Na petição de recurso a recorrente afirmou que o argumento da segurança do comércio jurídico imobiliário não colhia, porque não podia deixar de se usar de razoabilidade na apreciação das condições a preencher para garantir tal segurança, visto que esta não podia, sobrepor-se à necessidade de permitir que esse mesmo comércio tivesse lugar.

Não sendo objectivamente possível à recorrente obter o elemento em falta, e sendo este apenas um dos vários elementos de identificação dos prédios, a recusa do registo impedia absolutamente o exercício do direito de penhora que lhe assistia e também o comércio jurídico imobiliário dos prédios objecto do registo, o que era bem mais grave do que a eventual insegurança resultante do registo baseado nos elementos disponíveis.

5. Cumpre emitir parecer.

Nas requisições das certidões negativas, passadas pela Conservatória do Registo Predial do ... e pela Conservatória do Registo Predial de ... com que os pedidos de registo foram instruidos, os prédios foram identificados pela sua natureza, situação, composição, confrontações, área, artigo da nova matriz e nome dos actuais possuidores (o executado e sua mulher), declarando-se desconhecidos, apesar das várias diligências efectuadas, os seus antepossuidores.

Os autos encontram-se instruidos, além daquelas, com certidão da Repartição de Finanças, comprovativa da impossibilidade de se estabelecer correspondência entre a matriz actual e a anterior, e com as três certidões extraidas do processo de execução que serviram de base aos pedidos de registo. Por estas se prova que o executado, instado para fornecer os artigos dos prédios na matriz anterior, sob pena de procedimento criminal por desobediência, declarou não possuir esses elementos, para cuja obtenção seriam necessários conhecimentos e experiência que não tinha, em face do que o juiz do processo considerou justificado o não esclarecimento pelo executado dos artigos da matriz rústica antiga.

Vê-se da certidão matricial também junta aos autos que só uma das seis inscrições matriciais correspondentes aos seis prédios rústicos penhorados teve uma alteração do titular do direito ao rendimento, dela constando a menção de uma escritura de compra de 22/8/1983; todas as restantes referem o executado como o único titular que tiveram.

Segundo informações obtidas junto das entidades competentes, a nova matriz (não cadastral) do concelho de ... entrou em vigor em 1982 e as Conservatórias do Registo Predial daquele concelho iniciaram o seu funcionamento, a ... , em 1/2/1976, e a ... em 1/8/1984.

6. Quando a área da situação dos prédios tenha saido da competência territorial anterior de outra conservatória, na nova conservatória só poderão ser efectuados registos sobre esses prédios depois de transferidas as fichas ou fotocópias dos registos em vigor correspondentes (n° 1 do art°. 21° do CRP).

Tratando-se, porém, de prédios não descritos, a conservatória anteriormente competente passará certidão negativa, se ainda não estiver concluida a transferência de todas as fichas ou fotocópias para a nova conservatória (n° 2 do mesmo preceito).

Na requisição dessa certidão deve indicar-se a natureza, situação, confrontações, artigo de matriz, nome, estado e residência do proprietário ou possuidor actual, bem como dos dois imediatamente anteriores, salvo quanto a estes, se o requisitante alegar as razões justificativas do seu desconhecimento (n° 3 do art°. 111° do CRP), devendo ser recusada a passagem da certidão se a requisição não contiver todos esses elementos (alínea a) do n° 3 do art°. 113° do CRP).

Este Conselho já se pronunciou, no referenciado P° n° 35/86-R.P.3, no sentido de que se a anterior conservatória competente passar a certidão negativa, apesar da respectiva requisição não conter (ou não mencionar correctamente) todos aqueles elementos, é lícito ao conservador da nova conservatória não a aceitar como válida e por esse motivo efectuar como provisório por dúvidas o registo que lhe haja sido requisitado. Também se disse que, sob pena de não se efectuar uma busca perfeita e completa, devem ser indicados na

requisição da certidão negativa os artigos que os prédios tinham na anterior matriz rústica, se à data da passagem para a competência territorial da nova conservatória a nova matriz cadastral ainda não se encontrava em vigor.

É o que se passa no caso dos autos, em que a actual matriz rústica ainda não se encontrava em vigor em 1/2/1976, data da saída da área da situação dos prédios do âmbito da competência territorial da Conservatória do Registo Predial do ... .

Com a agravante de, no caso dos autos, também não terem sido indicados, por desconhecimento, nas requisições das certidões negativas, os antepossuidores.

Esta omissão, porém, é expressamente prevista e permitida pelo legislador (n° 3 do art°. 111º do CRP), que não previu, contudo, a omissão dos restantes outros elementos.

É certo que não se concebe a falta de indicação da natureza, situação e confrontações do prédio, por se tratar de elementos verificáveis no próprio local.

Já o mesmo não acontece com o artigo matricial, cujo conhecimento se obtem pela consulta das matrizes ou através de títulos referentes ao prédio.

Se aquela falha e estes não estão disponíveis ou não existem, dificilmente esse elemento poderá ser obtido.

Ainda hoje é vulgar, em certas zonas rurais do país, não se titularem os actos relativos aos prédios, por se considerar bastante a palavra dada, prática a que está inevitavelmente associado o costume de não se submeterem os prédios a registo.

Poderiam, por hipótese, os prédios ter vindo à posse do executado por comunicação com o cônjuge, que os poderia por sua vez ter recebido por sucessão hereditária não titulada.

Como hipótese extrema, pode até idealizar-se a possibilidade de os prédios não terem sido objecto de inscrição na matriz anterior.

Diga-se, ainda, que, incompreensivelmente, não existe providência legislativa que imponha, em caso de substituição das matrizes, a sua conservação.

O certo é, porém, que o juiz do processo considerou justificado o não esclarecimento pelo executado de quais os artigos dos prédios na matriz rústica antiga.

Em face do que nos parece que a apreciação dos termos em que a certidão foi pedida na conservatória de origem, a fazer pelo registrador no cumprimento do dever que o exercício da sua função qualificadora lhe impõe de examinar os documentos (art°. 68° do CRP), deve ter em conta o condicionalismo de cada caso em concreto.

Certamente que não está no espírito do legislador que se considere indispensável a indicação de um elemento que, embora por hipótese remota, poderia nem existir.

A falta desse elemento pode, na verdade, ser causa de que se descreva de novo um prédio já anteriormente descrito, afectando-se assim a segurança do comércio jurídico imobiliário, por haver eventualmente, em caso de duplicação, a possibilidade de se recorrer, na negociação do prédio, à descrição sobre que não incidam ónus.

Não podemos, contudo, esquecer que actualmente, em princípio, já não é possível titular os negócios sobre prédios, sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa que transmite o direito ou constitui o encargo sobre o prédio (art° 9° do CRP), o que não era certamente o caso do executado.

Por outro lado, se o interessado no registo da penhora ignora de todo o elemento em falta, nem o consegue obter sem a colaboração empenhada do executado, cujo interesse é exacatamente o oposto e que o registo se não faça, o registrador, considerando o elemento indispensável, pode não estar a contribuir para a segurança do comércio jurídico imobiliário, na medida em que está a obstar ao ingresso no registo de um prédio que eventualmente nunca lhe foi submetido.

Além do que parece ser o espírito do legislador não fazer depender da colaboração dos proprietários dos prédios a viabilidade dos registos que não são do seu interesse. Prova-o o preceito do n° 2 do art°. 90° do CRP, que permite obter registos provisórios por natureza, como, por exemplo, os de acções ou outros actos judiciais, sem que se lhe oponham dúvidas derivadas da falta de intervenção da pessoa com legitimidade para pedir a actualização da descrição.

7. Termos em que somos de parecer que o recurso merece provimento e que se deve efectuar o registo recusado.

O que ficou dito poderá resumir-se nas seguintes

Conclusões

I - A requisição de certidão negativa deve conter todos os elementos exigidos pelo n° 3 do art°. 113° do CRP.

II - Na apreciação da suficiência da certidão negativa em cuja requisição não foi indicado o artigo que o prédio tinha em matriz que já não se encontra em vigor devem ter-se em conta as circunstâncias concretas de cada caso.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.09.1992.

Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda, relatora, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Ventura José Rocheta Gomes, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.*

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral de 12.10.1992