

DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 14/ CC /2018

N/Referência: P.º R. P. 9/2018 STJSR-CC Data de homologação: 03-04-2018

Recorrente: Nuno T....., Advogado

Recorrido: Conservatória do Registo Predial de

Assunto: **Ação com pedidos de declaração do exercício do direito em preferir na aquisição do imóvel e de inibição de alienação a quaisquer terceiros – Registos subsequentes de aquisição e hipoteca voluntária efetuados como provisórios por natureza, nos termos do artigo 92.º, n.º 2, alínea b) – Pedido de conversão dos referidos registos.**

Palavras-chave: Ação – Reconhecimento do direito legal de preferência – Provisório por natureza 92.º, n.º 2, b) – Conversão.

Relatório

1. O prédio sito na Rua, n.ºs 88 a 114, da freguesia de S....., concelho de, composto de edifício de sete pisos, descrito na ficha n.º 164/20130514, contém a seguinte situação jurídica:

- AP. .. e .. de 2003/02/27 – Aquisição em que é sujeito ativo COMPANHIA DE SEGUROS, S.A. (SEGURADORAS, S.A.);

- AP. ...2 de 2017/07/31 – Ação – Provisória por natureza, 92.º, n.º 1, al. a) – em que é sujeito ativo JOAQUIM & FILHOS, LDA, sujeito passivo a SEGURADORAS, S.A. e com o pedido de que a) Seja declarado o exercício do direito da Autora em preferir na aquisição do imóvel sito na Rua, n.ºs 88 a 114,,; b) Seja declarada a inibição da ora Ré em proceder à alienação do referido imóvel a quaisquer terceiros até ser proferida decisão com trânsito em julgado nos presentes autos;

- AP.12 de 2017/08/04 – Aquisição – Provisória por natureza, 92.º, n.º 1, al. g) e n.º 2, al. b) – em que é sujeito ativo ROSA, S.A.;

- AP.13 de 2017/08/04 – Hipoteca Voluntária – Provisória por natureza, 92.º, n.º 1, al. i) e n.º 2, al. b) – em que é sujeito ativo BANCO....., S.A.;

- AVERB. – AP. ...38 de 2017/08/07 – Atualização da AP.12 de 2017/08/04 – Aquisição – Provisória por natureza, 92.º, n.º 2, al. b);

- AVERB. – AP. ..39 de 2017/08/07 – Atualização da AP.13 de 2017/08/04 – Hipoteca Voluntária – Provisória por natureza, 92.º, n.º 2, al. b);

- ANOTAÇÃO – AP. ...18 de 2017/11/15 – Recusada a conversão em definitiva da AP. ...12 de 2017/08/04 – Aquisição;

- ANOTAÇÃO – AP. ...19 de 2017/11/15 – Recusada a conversão em definitiva da AP. ...13 de 2017/08/04 – Hipoteca Voluntária.

1.1. Em 15 de novembro de 2017, Nuno T....., Advogado, em representação de ROSA, S.A., requereu na Conservatória do Registo Predial de a conversão dos registos de aquisição e hipoteca voluntária efetuados como provisórios por natureza, nos termos do artigo 92.º, n.º 2, al. b), anexando à requisição de registo um requerimento onde declara que, no seu entendimento, não existe qualquer incompatibilidade entre o registo da ação (AP. ...2 de 2017/07/31) e os registos de aquisição e de hipoteca voluntária (AP. ...12 e AP. ...13 de 2017/08/04), pois *para que se considere existir incompatibilidade entre os registos seria necessário concluir que a eventual procedência da ação registada teria impacto no direito de propriedade sobre o imóvel em questão, o que [...] nunca sucederá.*

1.1.1. Desenvolvendo o seu entendimento, afirma que a Autora não pediu que lhe fosse reconhecido um direito de propriedade sobre o imóvel, limitando-se a pedir a confirmação do exercício de um direito, ou seja, um pedido de apreciação; e que é a própria Autora que reconhece, na sua petição inicial, que mesmo que lhe seja reconhecido o direito de preferência, essa circunstância não se traduz na aquisição de qualquer direito conflituante com o da Requerente, pois tem a Autora de propor uma ação judicial de preferência, na qual terá de requerer a anulação do negócio de compra e venda e, bem assim, de proceder ao depósito da quantia correspondente ao preço.

1.1.2. No que concerne ao segundo pedido da Autora, considera que a alienação do prédio urbano a favor da Requerente em data anterior à data da propositura da ação, torna inviável, por impossibilidade lógico-jurídica, a realização da pretensão que a Autora quer ver reconhecida e decretada através da ação judicial, pelo que existe uma situação de inutilidade superveniente da lide, nos termos do disposto na alínea e) do artigo 277.º do Código de Processo Civil; mas que, não podendo o Conservador antecipar o desfecho da ação judicial, a sentença apenas seria eficaz entre a Autora e a Seguradoras, S.A., dado que a Requerente não é parte na ação; que o pedido é apenas relativo à proibição de vender da Seguradoras, S.A.; e que a decisão de procedência da ação nunca afetaria o direito de propriedade da Requerente.

1.2. As conversões foram recusadas, mediante despachos de que foi notificado o apresentante, por se entender não existir título para essas conversões, na medida em que, quer a inscrição de aquisição, quer a inscrição de hipoteca voluntária continuam dependentes da inscrição de ação em vigor. Mais se afirma que o título aquisitivo fez referência à anterioridade da ação e à qualificação dos registos como provisórios por natureza, tendo sido advertidos do facto os outorgantes, pelo que só com o cancelamento da ação serão convertidas as referidas inscrições [artigos 43.º, n.º 1, 68.º, 69.º, n.º 1, al. b), e 71.º, todos do Código do Registo Predial (CRP)].

2. No requerimento de recurso hierárquico¹, que se dá aqui por integralmente reproduzido, em face do narrado nos despachos de recusa, o Recorrente iniciou por objetar que não é possível concluir pela incompatibilidade dos registos com base apenas num crédito temporal, já que *a análise da compatibilidade ou incompatibilidade entre registos deve incidir, primordialmente, sobre o conteúdo dos registos em questão, de forma a aferir se existe alguma colisão entre os mesmos, análise esta que não foi efetuada nos despachos recorridos*. Argumenta ainda que a menção constante do título aquisitivo *não é suscetível de produzir qualquer efeito jurídico quanto à qualificação de quaisquer inscrições*.

2.1. No que respeita à alegada inexistência de incompatibilidade entre o registo da ação e os registos de aquisição e de hipoteca voluntária, repete os argumentos enunciados no requerimento anexo aos pedidos de conversão.

3. As decisões de recusa foram sustentadas por despacho que se dá aqui por plenamente reproduzido, no qual se declara que nunca se mencionou ser o registo de aquisição incompatível com a ação anteriormente registada, mas *dependente*; que o que está em causa é *somente a dependência da aquisição da inscrição anterior de ação, em que está posta em causa a titularidade do imóvel, por pretender ser declarado o direito de preferência da sociedade Joaquim & Filhos, Lda. na aquisição do imóvel, inibindo a Ré de o alienar a terceiros até decisão com trânsito em julgado*; que um dos efeitos fundamentais do Registo é a salvaguarda da *prioridade* dos direitos inscritos (artigo 6.º, n.º 1, do CRP); que o registo da ação se traduz num conflito, num litígio não dirimido, por isso provisório, existindo uma *relação de dependência* entre os atos; que a provisoriidade da ação *não pode deixar de condicionar os registos posteriores, sob pena se a decisão ficar retroativamente ineficaz quanto aos titulares posteriormente inscritos – o que, obviamente a lei não pode querer, até para que se possa dar pleno cumprimento ao espírito do disposto no artigo 619.º do Código de Processo Civil*.

4. O processo é o próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é tempestivo, pelo que a nossa pronúncia vai expressa na seguinte

DELIBERAÇÃO

I – De acordo com o artigo 92.º, n.º 2, alínea b), do Código do Registo Predial, serão provisórias por natureza as inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis. Nos termos do disposto nos nºs 7 e 8 do mesmo artigo, a conversão do registo provisório em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível; e o cancelamento ou

¹ A interposição de recurso hierárquico foi apresentada na Conservatória do Registo Predial de em 02/01/2018, tempestivamente, porquanto o despacho de recusa foi notificado ao apresentante em 04/12/2017 (data do registo postal: 28/11/2017). Cfr. artigo 141.º, n.º 1, 154.º, n.º 2, 155.º, nºs 2 e 3, do CRP.

a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta²;

II – Em face do exposto na lei, a possibilidade de conversão da inscrição dependente ou da inscrição incompatível fica limitada à conversão do registo provisório em definitivo ou ao cancelamento ou caducidade do registo provisório, respetivamente, não sendo admissível que a conversão ocorra autonomamente, isto é, fora do contexto do ato de registo com o qual se encontra relacionado;

III – Pelo que, qualquer oposição à relação de dependência estabelecida entre o registo de ação e os registos de aquisição e de hipoteca voluntária deveria ter sido manifestada aquando da qualificação respetiva – como provisórios por natureza, nos termos do artigo 92.º, n.º 2, alínea b) – através da impugnação prevista no artigo 140.º, n.º 1, do Código do Registo Predial.

Em conformidade, **propomos o indeferimento do presente recurso.**

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 14 de março de 2018.

Blandina Maria da Silva Soares, relatora.

Esta deliberação foi homologada em pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 03.04.2018.

² Como se sublinhou, nomeadamente, nos Processos n.º R. P. 63/2013 STJ-CC (nota 17) e R.P. 78/2014 STJ-CC, disponíveis em <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres>, “nos casos em que se mostre pertinente qualificar um registo como provisório por natureza ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º do CRP, importa sempre esclarecer devidamente se essa relação é de dependência ou de incompatibilidade.” Essa clarificação é importante para garantir a exata publicidade da situação jurídica dos prédios e a consequente posterior e correta aplicação dos n.ºs 7 ou 8 do artigo 92.º do CRP.