

DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 26/ CC /2018

N/Referência: **P.º R. P. 38/2018 STJSR-CC** Data de homologação: 25-05-2018

Recorrente: Diogo M....., Advogado, em representação de – Investimentos Imobiliários, Lda.

Recorrido: Conservatória do Registo Predial de

Assunto: **Processo de retificação tendente ao cancelamento do registo de ação com pedido de condenação dos Réus (gerentes da sociedade e sociedade) a se absterem de ceder, alienar ou onerar o imóvel da sociedade, sem que haja prévia deliberação social válida nesse sentido – Análise da eventual nulidade do registo de ação efetuado – Distinção, em sede de registabilidade, entre o registo de ação e o registo do procedimento que vise afetar a livre disposição dos bens – Limites da qualificação do conservador quanto ao meio utilizado para o exercício do *direito de ação processual* – Possibilidade de cancelamento de um registo *neutro* ou *indiferente*.**

Palavras-chave: Retificação – Cancelamento – Ação – Pedido de não cedência, não alienação e não oneração – Nulidade – Procedimento – Registo *neutro* ou *indiferente*.

PARECER

Relatório

1. O prédio descrito sob o n.º 6271/19950307, freguesia de, concelho de, publicita a seguinte situação jurídica:

- AP. de 2016/12/15 – Aquisição em que é sujeito ativo – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.;
- AP. ...7 de 2017/09/29 – Ação – Provisória por natureza, 92.º, n.º 1, al. a) – em que é sujeito ativo ANTÓNIO A....., casado; sujeitos passivos a titular inscrita, – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., Dennis P..... e José C.....; e com os pedidos de que **a)** Seja ordenado aos Réus, Dennis P..... e José C....., na sua qualidade de gerentes da sociedade – Investimentos Imobiliários, Lda., de se absterem de qualquer forma de ceder, alienar ou onerar o imóvel daquela sociedade; e **b)** Seja condenada a citada sociedade a ficar impedida de dispor livremente, com o sentido e alcance da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º do Código do Registo Predial, bem como de ceder, alienar ou onerar o citado imóvel, sem que haja prévia deliberação social válida nesse sentido.

1.1. Em 28 de novembro de 2017, Diogo M....., Advogado, em representação sociedade – Investimentos Imobiliários, Lda., requereu, na Conservatória do Registo Predial de, a retificação do registo da ação judicial efetuado sob a apresentação supra identificada, pedindo o seu cancelamento, o que originou a AP. dessa data.

No requerimento alegou, em resumo:

- Que a referida ação não deveria ter sido registada, conseqüentemente é nulo o respetivo registo; que como resulta ostensivamente do próprio título, a ação judicial instaurada não constitui um procedimento cautelar, mas sim uma ação declarativa (definitiva), pelo que é manifesto que a referida ação não é formalmente subsumível no artigo 3.º, n.º 1, alínea d), do Código do Registo Predial (CRP), uma vez que não se trata de uma providência cautelar, tendo sim sido instaurada uma ação declarativa (definitiva);
- Que, tendo sido apresentada uma petição inicial de uma ação declarativa, o registo deveria ter sido recusado, por não se enquadrar na referida alínea d) do artigo 3.º, nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 1, alínea b), do CRP; e que o registo é nulo, uma vez que foi lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado [artigo 16.º, alínea b) do CRP], devendo, por tal motivo, ser cancelado, com efeitos imediatos, ao abrigo do n.º 3 do artigo 16.º-A do CRP;
- Que o registo de ação é nulo por se tratar de uma facto não sujeito a registo, já que o pedido não se enquadra, quer na alínea a), quer na alínea b), do n.º 1 do artigo 3.º do CRP; que o pedido deveria ter sido recusado e não tendo sido recusado impõe-se agora o respetivo cancelamento, nos termos e para os efeitos conjugados do n.º 3 do artigo 16.º-A e do n.º 2 do artigo 121.º, ambos do CRP;
- Que é manifesta a nulidade do facto que serviu de base ao registo, isto é, dos pedidos deduzidos na ação instaurada, uma vez que limitam ou condicionam os poderes de representação dos gerentes das sociedades comerciais – os quais abarcam o poder de livre disposição dos bens – em violação do disposto nos artigos 260.º e 261.º do Código das Sociedades Comerciais (e no artigo 10.º da Diretiva 2009/101/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de setembro de 2009);
- Que, permitindo o artigo 121.º, n.º 2, do CRP que os registos indevidamente efetuados sejam cancelados, requer-se, não a declaração de nulidade do registo levado a cabo indevidamente, mas tão-somente a promoção do necessário averbamento de cancelamento, *a fim de se expurgar um registo indevidamente efetuado*, com dispensa do consentimento dos interessados.

1.2. O processo de retificação prosseguiu, tendo sido anotada a *pendência de retificação* com respeito ao registo de ação e, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 129.º do CRP, foi notificado o Autor na ação, o qual, dentro do prazo, deduziu oposição à retificação, onde argumentou, em síntese, que o registo não foi feito com base em título manifestamente insuficiente para a prova legal do facto, pois o facto decorre clara e inequivocamente do documento entregue com o pedido de realização do registo, isto é, a cópia da petição inicial

da ação com o comprovativo da entrada da mesma em tribunal e que, consequentemente, não existe qualquer insuficiência do título para a prova do facto registado¹.

2. Em 20 de fevereiro de 2018 foi proferida decisão sobre o pedido de retificação, indeferindo-o, onde se manifestou que o registo de ação foi lavrado com base em cópia da petição inicial da ação com o comprovativo de entrada da mesma no tribunal; que se entende que a proibição de alienar ou onerar configura um ato que afeta a livre disposição do imóvel sobre que recai, pelo que o registo da ação enquadra-se na alínea v), do n.º 1, do artigo 2.º e na alínea a), do artigo 3.º, ambos do CRP, estando, por conseguinte, sujeita a registo; que ainda que se entenda no sentido da irregistrabilidade da ação, o seu registo não será nulo, nem tão pouco, inexato, por não estar compreendido em nenhuma das alíneas do artigo 16.º do CRP, nem mesmo caber nas categorias definidas no artigo 18.º do mesmo código e, portanto, estar fora do âmbito do processo de retificação e da competência do conservador, de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 121.º do CRP.

3. No requerimento de recurso hierárquico, tempestivo, a Recorrente, alegando a nulidade do registo por o facto, a ação judicial, não estar sujeita a registo, de modo similar ao argumentado no requerimento de retificação, defende, em síntese:

- A não subsunção do facto sujeito a registo à alínea v) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP, já que o pedido efetuado na ação declarativa não respeita a qualquer restrição legal ou encargo legal ao direito de propriedade, antes tais pedidos referem-se apenas a uma limitação aos poderes atribuídos aos sócios e aos gerentes, em termos de vinculação da sociedade;

- Isto é, que o pedido e a causa de pedir intentada na ação não respeitam de todo ao regime civilístico dos Direitos Reais, não estando em jogo uma restrição do direito de propriedade, mas sim ao regime corporativo do Direito das Sociedades Comerciais, estando em discussão uma restrição ao poder de vinculação dos gerentes;

- Que a faculdade de disposição dos direitos de propriedade resulta do artigo 1305.º do Código Civil, o qual dispõe que “O proprietário goza de modo pleno e exclusivos dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”;

- Mas que estes limites da lei e estas restrições impostas pela lei são as que vêm especificamente tipificadas no Código Civil, e não quaisquer outras, não podendo ser consideradas como restrições legais ao direito de propriedade uma necessidade de deliberação prévia de disposição de determinado bem, sendo esta apenas um requisito de validade do ato de disposição;

¹ Salienciamos que em ambos os requerimentos (de retificação e de oposição) foi citado o Parecer emitido no Processo R.P. 56/2016 STJSR-CC.

- Que tal consubstanciaria, na prática, uma paralisação do exercício do direito de propriedade, retirando o seu carácter de direito absoluto, ainda que não se encontrasse tipificada na lei qualquer limitação ao direito de propriedade.

- A não subsunção da ação levada a registo à alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do CRP, dado que, por via da mesma, não se encontra a ser discutida qualquer constituição, modificação ou extinção do direito de propriedade, ou de quaisquer outros direitos referidos no artigo 2.º;

- Que a decisão de indeferimento da retificação assenta naquela norma – por remissão para a alínea v) do artigo 2.º – com base na argumentação de que o pedido de proibição de alienar ou onerar vem limitar fortemente os poderes de disposição do proprietário inscrito, quando, na verdade, o que limita fortemente os poderes de disposição do proprietário inscrito, é, única e exclusivamente, a inscrição registal em si, indevidamente lavrada, sem base legal.

- A não subsunção da ação registada em qualquer outra alínea do artigo 3.º do CRP;

- Que não se enquadra na alínea b) do n.º 1, pois não tem por fim a reforma, declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento; que está evidentemente afastada a consideração da alínea c) do n.º 1, por não estar em causa qualquer decisão final transitada em julgado; que se encontra igualmente afastada a alínea d) do n.º 1, pois a ação instaurada não constitui um procedimento cautelar, mas sim uma ação declarativa de condenação;

Pelo que termina por solicitar que se ordene que seja averbado o cancelamento do registo de ação efetuado pela apresentação n.º ...7 de 2017/09/29, incidente sobre o prédio descrito sob o n.º 6271/19950307, freguesia de, concelho de

4. Notificado o interessado para, no prazo de 10 dias, impugnar os fundamentos do recurso, cumprindo o prazo legal, veio o mesmo arguir, sinteticamente, que:

- No que concerne à questão da registabilidade da ação, o seu entendimento corresponde integralmente ao exposto na decisão recorrida;

- Quanto à insuficiência do título que serviu de base ao registo, nada se diz no recurso que sustente essa afirmação; se o registo corresponde aos pedidos constantes da petição inicial e a mesma petição inicial comprova a instauração da ação e constitui o título em que assentou o registo, existe título e o facto está provado e não requer qualquer prova adicional;

- Acerca do entendimento de que o registo, a ser nulo por qualquer das causas apontadas pela Recorrente, pode ser declarado nulo e/ou cancelado por via do processo de retificação, resulta das disposições legais invocadas pela Recorrente que tal só seria possível nos casos previstos no artigo 16.º-A, no artigo 16.º, alínea b), e no artigo 16.º, alínea c), do CRP, não sendo a situação em apreço subsumível a nenhuma das previsões referidas;

- Finalmente, no que respeita ao argumento da irregistrabilidade da ação decorrente da manifesta nulidade dos pedidos nela formulados, o mesmo não tem qualquer apoio legal, uma vez que não cabe ao Conservador julgar do mérito dos pedidos formulados em ação judicial para decidir se ação é registável.

5. O processo é o próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é tempestivo, pelo que cumpre apreciar.

APRECIÇÃO

Da eventual nulidade do registo de ação

1. Em face do direito existente, expresso no artigo 16.º do CRP², um registo pode ser nulo por ser falso [artigo 16.º, alínea a)]³; por ter sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado [artigo 16.º, alínea b)]⁴; por enfermar de omissões ou inexatidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do

² Sempre que a norma mencionada não fizer referência ao diploma aplicável, respeita ao CRP.

³ Por exemplo, na hipótese de conversão para o sistema informático de um registo que não existe materialmente em suporte de papel ou de livro.

⁴ De acordo com a doutrina, um registo pode ser nulo em consequência de uma invalidade intrínseca (*por si e em si*) ou de uma invalidade extrínseca (em razão de um *vício substantivo*). A invalidade registal extrínseca poderá ser consequência de o registo ter sido efetuado com base em título falso, por se enquadrar, designadamente, no disposto no artigo 372.º do CC [artigo 16.º, alínea a)]; ou de um título nulo ou que venha a ser anulado, pois, considerando-se a eficácia retroativa da nulidade e da anulabilidade, afirma-se que o registo foi, afinal, lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado [artigo 16.º, alínea b)]. Cf. MÓNICA JARDIM, *Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Coimbra: Almedina, 2013, pp. 755 e ss. e pp. 771-775 (nota 1477). Na perspetiva da mesma Autora, o registo é nulo, nos termos do disposto na alínea b) do artigo 16.º, quando tiver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado, *mas, efetivamente, tal título existir, por exemplo, um registo de aquisição lavrado apenas com base na apresentação da certidão matricial, quando já exista a escritura pública ou documento particular autenticado*. Em análise ao preceito, ISABEL PEREIRA MENDES afirma que os documentos apresentados podem ser *insuficientes em quantidade ou em qualidade*, contudo, a insuficiência só será punida com a invalidade registal desde que se trate do título principal, isto é, o que afeta a prova legal do facto registado (Cf. *Código do Registo Predial, Anotado e comentado*, 14.ª Ed., Coimbra: Almedina, 2004, pp. 169-170. Fornece o seguinte exemplo: foi apresentada uma certidão de escritura de partilha, desacompanhada da certidão da escritura de habilitação de herdeiros, mas, por si só, a partilha não é suficiente para o registo, o que determina a nulidade deste). E, no entendimento de CATARINO NUNES, a insuficiência de títulos deveria conduzir à recusa ou à provisoriedade por dúvidas do ato, mas se o conservador o efetua como definitivo ou não levanta qualquer dúvida, *corre o risco da nulidade por insignificante que seja a falta ou, até, duvidosa* (*Código do Registo Predial Anotado*, Coimbra: [S.n.], 1968, p. 299).

objeto da relação jurídica a que o facto registado se refere [artigo 16.º, alínea b)]⁵; por ter sido efetuado por serviço de registo incompetente ou assinado por pessoa sem competência, salvo o disposto no n.º 2 do artigo 369.º do Código Civil (CC), e não possa ser confirmado nos termos do artigo 16.º-A [artigo 16.º, alínea d)]; e por ter sido lavrado sem apresentação prévia ou efetuado com violação do princípio do trato sucessivo [artigo 16.º, alínea e)];

2. Em geral, a nulidade não é sanável e por isso não permite, em regra, a retificação do registo. O registo nulo mantém-se com o vício que o contamina, só podendo a nulidade do registo ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado (artigo 17.º, n.º 1). Contudo, este regime de nulidade sofre exceções, pois é possível a retificação de registo nulo ou indevidamente lavrado antes da declaração de nulidade em juízo, nos casos das nulidades previstas nas alíneas b), d) e última parte da alínea e) do artigo 16.º (artigo 121.º, nºs 2 e 4).

2.1. Assim, os registos indevidamente efetuados que sejam nulos nos termos da alínea b) do artigo 16.º podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de retificação⁶.

2.2. Deste modo, no Processo R.P. 56/2016 STJSR-CC, explicitou-se:

[...] é ponto assente que o legislador não quis que a prova da nulidade passasse a ser feita perante o conservador, ou que a este competisse declarar a nulidade do registo e cancelar o registo em consequência do acertamento do vício e das suas causas, mas que antes se visou atribuir ao conservador a tarefa de expurgar o registo das tábuas, de forma preventiva, diante da sua nulidade manifesta e em face dos documentos que lhe serviram de base.

*É essa a conclusão que se extrai, desde logo, do disposto no art. 17.º/1 do CRP, quando se estabelece que a nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado, e do art. 121.º/2 do mesmo Código, quando se refere aos registos indevidamente lavrados e, portanto, aos casos em que o registo deveria ter sido recusado *ab initio*, por ser manifesta a falta do título ou a sua nulidade (art. 69.º/1/b) ou d) do CRP).*

[...] sendo esta a delimitação material do processo de retificação do registo que julgamos poder retirar das disposições conjugadas dos arts. 17.º/1 e 121.º/2 do CRP, remetendo, pois, para as situações em que a nulidade

⁵ Cf. Processo R. P. 326/2003 DSJ-CT, BRN 7/2004 (nota 5), in <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/> e Processo R. P. 61/2016 STJ-CC, acessível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/>.

⁶ Outros exemplos dados, por MÓNICA JARDIM, de registos lavrados com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado e que podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada em processo de retificação, são os seguintes: registo definitivo de aquisição instruído com contrato-promessa, sem que o contrato prometido tenha sido celebrado; registo de aquisição por compra e venda constante de documento particular não autenticado; cancelamento de registo de hipoteca com base em consentimento da entidade credora prestado em documento sem reconhecimento de assinatura; todas as hipóteses em que o facto jurídico aquisitivo publicitado pelo registo é nulo ou foi anulado, etc.

“não deixa margem de dúvida e pela qual a própria conservatória é também responsável”, vale dizer, para os casos em que é inequívoco, face aos documentos que serviram de base ao registo, que este não deveria ter sido feito, como foi, por ser manifesta a insuficiência do título [...].

3. No que se refere ao campo de aplicação do n.º 3 do artigo 16.º-A, é imperioso conjugá-lo, quer com o disposto no artigo 16.º, alínea d), quer com o determinado no artigo 121.º, n.º 2. Com efeito, o Decreto-Lei 116/2008, de 4 de julho, veio ampliar o preceito do n.º 2 do artigo 121.º – o qual passou a abranger os registos nulos nos termos da alínea d) do artigo 16.º, isto é, os registos efetuados por serviço de registo incompetente ou assinados por pessoa sem competência, salvo o disposto no n.º 2 do artigo 369.º do Código Civil (CC), e que não possam ser confirmados nos termos do disposto no artigo 16.º-A – permitindo, de igual modo, o seu cancelamento com consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de retificação.

4. Alcançamos, pois, o ponto central, em que se impõe apreciar se o registo de ação efetuado através da apresentação AP. ...7 de 2017/09/29 *padece* de nulidade.

4.1. De acordo com a argumentação da Recorrente, a inscrição de ação é nula por se tratar de um facto não sujeito a registo, já que o pedido não se enquadra, quer na alínea a), quer na alínea b), do n.º 1 do artigo 3.º do CRP; que o pedido deveria ter sido recusado e não tendo sido recusado impõe-se agora o respetivo cancelamento, nos termos e para os efeitos conjugados do n.º 3 do artigo 16.º-A e do n.º 2 do artigo 121.º, ambos do CRP; e que é manifesta a nulidade do facto que serviu de base ao registo, isto é, dos pedidos deduzidos na ação instaurada, pelo que, também por este motivo, deve o registo de ação ser cancelado nos termos do disposto no artigo 121.º, n.º 2, do CRP.

4.2. Sucede, porém, que, no caso em apreciação não existe qualquer fundamento para considerar o registo de ação nulo.

4.2.1. De facto, convém salientar, ainda que se compreenda que os pedidos formulados na ação *não assumem relevância registal de acordo com o critério legal contido no artigo 3.º do CRP*⁷, devendo o seu registo ser recusado, nos termos do disposto na última parte, da alínea c), do n.º 1, do artigo 69.º, conforme se procurou clarificar no ponto anterior, tal circunstância, por si só, não é motivo de nulidade do registo. O referido registo poderá ser *neutro, completamente ineficaz*, mas não é inexistente, nulo ou inexato⁸;

4.2.2. Por outro lado, não nos parece adequada a perspetiva de que há insuficiência do título apresentado para a prova legal do registo de ação, na medida em que o registo provisório de ação judicial se efetua com base em um

⁷ Cf. MADALENA TEIXEIRA, “O Registo Predial das Ações Judiciais”, *eb-Direito Registral*, Coleção Formação Contínua, CEJ, pp. 99 e ss., disponível *online*.

⁸ Neste sentido, MÓNICA JARDIM, *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Coimbra: Almedina, 2015, p. 469.

dos três documentos previstos no artigo 53.º – certidão de teor do articulado ou em duplicado deste, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo; comunicação efetuada pelo tribunal, acompanhada de cópia do articulado; ou, quando a apresentação for feita por mandatário judicial, cópia do articulado e declaração da sua prévia ou simultânea apresentação em juízo com indicação da respetiva data – e a inscrição de ação foi feita com base na prova prevista na alínea a), do n.º 1, do artigo 53.º (cf. artigo 43.º);

4.2.3. Por fim, sendo pacífico o entendimento de que, por um lado, na qualificação registal de ações o conservador está sujeito ao princípio da legalidade determinado no artigo 68.º, tendo, designadamente, de verificar o cumprimento do princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, a identidade do prédio e a sua harmonização entre a matriz e o registo, mas que, por outro lado, são insindicáveis pelo conservador as questões atinentes à apreciação do mérito da causa e à verificação dos pressupostos processuais da ação, por caberem na competência própria e exclusiva dos tribunais⁹, ainda que o conservador, na interpretação que efetuasse do pedido ou pedidos formulados, formasse a convicção de que a sua procedência poderia implicar uma *manifesta nulidade* por violação de normas (imperativas) respeitantes ao normativo das sociedades comerciais, teria, ainda assim, de lavrar o registo apenas como provisório por natureza, de acordo com a alínea a), do n.º 1, do artigo 92.º, pois que o que lhe cabe é apreciar a viabilidade do pedido de registo, mas não analisar a viabilidade da pretensão deduzida pelo autor¹⁰⁻¹¹.

Da análise do enquadramento da ação no artigo 3.º, n.º 1, alínea a), primeira parte, do CRP

5. As alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 3.º sujeitam a registo ações com fins ou efeitos diversos. Em face dos pedidos formulados, a registabilidade da ação judicial em análise só poderá, eventualmente, enquadrar-se na fórmula legal contida na primeira parte da alínea a) – *ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo 2.º* – já que, claramente, não estamos perante uma ação de impugnação pauliana ou uma ação que tenha por fim a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou de um averbamento de cancelamento de um registo.

⁹ Cf. SILVA PEREIRA “O Princípio da Legalidade do Registo das Decisões Finais e a Força do Caso Julgado”, p. 1, in <http://cenor.fd.uc.pt/site/> (Publicações); e MÓNICA JARDIM, *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, cit., pp. 464 e ss.

¹⁰ Cf. Processo R.P. 124/97 DSJ-CT, BRN 4/1998 e Processo R.P. 115/2000 DSJ-CT, BRN 12/2000.

¹¹ Aliás, ainda que haja *utilização indevida do registo das ações*, na medida em que as questões atinentes ao mérito não podem ser apreciadas pelo conservador, uma vez qualificado o pedido como registável, não pode o conservador deixar de efetuar o registo. Cf. MÓNICA JARDIM, *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, cit., pp. 476 e ss.

5.1. Tomando por base o preceito legal e o entendimento apresentando por OLIVEIRA ASCENSÃO e PAULA COSTA E SILVA¹², no sentido que em sede de Código de Registo Predial estão sujeitas a registo as ações cujo efeito útil tenha interferência sobre a estrutura objetiva ou subjetiva de um direito real, isto é, as ações que tenham repercussões sobre os direitos sujeitos a registo, fácil é de ver que a ação declarativa que visa a condenação dos réus a *se absterem de ceder, alienar ou onerar o imóvel da sociedade, sem que haja prévia deliberação social válida nesse sentido*, não estaria sujeito a registo, pois a sua procedência não implicaria uma alteração na situação jurídica do prédio¹³;

5.2. Acresce que a consideração de que a ação seria registável em virtude da conjugação do disposto na primeira parte, da alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º com o preceito contido na alínea v), do n.º 1, do artigo 2.º – *quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo* – não pode ter acolhimento, na medida em que as restrições ou encargos só são registáveis quando *uma norma especialmente prevenir a sua sujeição a registo*¹⁴.

Da registabilidade dos procedimentos que visem a proibição de ceder, alienar ou onerar o imóvel

6. Se ao invés de estarmos perante uma petição inicial de ação declarativa (artigos 10.º do CPC), estivéssemos diante de um requerimento de procedimento cautelar comum com os mesmos pedidos (artigos 2.º, n.º 2, última parte, e 362.º e ss. do CPC), este, por afetar o poder de disposição da titular inscrita em termos gerais, estaria sujeito a registo, em face do disposto no artigo 3.º, n.º 1, alínea d), última parte, do CRP¹⁵.

6.1. Com efeito, estando sujeitos a registo quaisquer procedimentos ou providências que afetem a livre disposição de bens, tem de compreender-se naquele preceito um procedimento que tenha por finalidade a proibição de cedência, alienação ou oneração de imóvel, na medida em que essa *limitação é uma realidade que se impõe a todos e só se lhes pode opor depois do registo*.

¹² Cfr. “Alienação a terceiro de prédio objeto de contrato-promessa e registo da ação de execução específica”, Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 8 de maio de 1991, ROA, Ano 52, I, disponível online: <http://www.oa.pt/Publicacoes/revista/default.aspx?idsc=2691>; e o Processo R.P. 30/98 DSJ-CT, BRN 11/1998, onde esse entendimento foi defendido.

¹³ Assim, cf. Processos R. P. 89/2006 DSJ-CT e R. P. 203/2006 DSJ-CT.

¹⁴ CATARINO NUNES, *Código do Registo Predial Anotado*, cit., p. 134.

¹⁵ Cf. Processo R.P. 78/2014 STJ-CC.

6.2. Assim, afetando o procedimento, em termos gerais, o poder de disposição da titular inscrita, ou, dito de outro modo, estando em causa um procedimento que visa uma indisponibilidade geral – a não cedência, a não alienação ou a não oneração com quem quer que fosse – deveria ter ingresso no registo.

Dos limites da qualificação do conservador quanto ao meio utilizado para o exercício do direito de ação processual

7. De acordo com o artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa (Constituição), *a todos é assegurado o acesso ao direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos, não podendo a justiça ser denegada por insuficiência de meios económicos*, prescrevendo-se, assim, um *direito geral à proteção jurídica e judicial*¹⁶⁻¹⁷.

7.1. O *princípio da tutela jurisdicional efetiva* é reiterado na lei ordinária, no artigo 2.º, n.º 1, do CPC, quando determina que *a proteção jurídica através dos tribunais implica o direito de obter, em prazo razoável, uma decisão judicial que aprecie, com força de caso julgado, a pretensão regularmente deduzida em juízo*.

7.2. Ora, o *direito de ação*, consagrado no citado artigo 20.º, concretiza-se através do *processo*, ou seja, através da possibilidade de se propor ações em juízo para fazer valer os direitos ou interesses tutelados pelo direito material. Solicita-se, ao órgão jurisdicional, a abertura de um processo, com o conseqüente dever de pronúncia desse órgão mediante decisão fundamentada (cf. artigo 2.º, n.º 2, do CPC);

7.3. É, por conseguinte, um *direito subjetivo público irrenunciável*, independente da existência da situação jurídica para a qual se solicita a tutela judiciária concreta. A simples dedução em juízo fará desencadear a *abertura de um processo, com o conseqüente direito à emissão de uma decisão judicial de mérito*, ainda que a pretensão se apresente como inconsistente ou infundada.

7.4. Se, por um lado, o *processo* só se inicia por impulso da parte (autor ou requerente), através de um pedido (artigo 3.º, n.º 1, do CPC) efetuado em petição inicial ou requerimento, por outro lado, é à parte que cabe *definir e balizar* os contornos da pretensão. Por outras palavras, a parte é livre de definir o *se*, o *quando* e o *meio* do exercício da iniciativa processual.

¹⁶ Cf. FRANCISCO MANUEL LUCAS FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, Vol. I, Coimbra: Almedina, 2017, pp. 13 e ss., que seguiremos neste ponto.

¹⁷ O chamado *direito à jurisdição* é o resultado do conjunto das garantias constitucionais, tais como o direito de acesso aos tribunais (artigo 20.º, n.º 1, da Constituição); o princípio da equidade; o princípio do prazo razoável e o da tutela jurisdicional efetiva (artigo 20.º, n.ºs 4 e 5); o princípio da publicidade das audiências (artigo 206.º da Constituição); a sujeição dos tribunais ao princípio da legalidade (artigo 203.º); e o princípio da fundamentação das decisões judiciais (artigo 205.º, n.º 1). Cf. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Introdução ao Processual Civil*, Coimbra: Coimbra Editora, 2013, pp. 96-97.

7.5. Com vista à obtenção de uma *tutela jurisdicional efetiva*, prevê a lei processual diversos tipos de ações consoante o seu fim. Assim, por força do artigo 10.º do CPC, as ações são declarativas ou executivas; e as ações declarativas podem ser *de simples apreciação, de condenação ou constitutivas*;

7.6. E, a par das ações expostas, o CPC institui os *procedimentos necessários para acautelar o efeito útil da ação*, ou, de acordo com a Lei Fundamental, os procedimentos judiciais que se caracterizam *pela celeridade e prioridade, de modo a obter tutela efetiva e em tempo útil contra ameaças ou violações* dos direitos (artigo 2.º, n.º 2, última parte, e 20.º, n.º 5, da Constituição).

7.7. Juridicamente, qualifica-se o procedimento cautelar como *meio processual acessório*, por depender, em regra¹⁸, de uma causa que tenha por fundamento o direito acautelado, podendo ser instaurado como preliminar ou como incidente de ação declarativa ou executiva; e a ação como *meio processual principal*. Aquele tem caráter urgente, possui uma estrutura agilizada e simplificada e processa-se, em geral, nos termos do disposto nos artigos 365.º e ss. do CPC; já o processo comum declarativo é regulado nos artigos 552.º a 612.º do CPC e tem a sua tramitação distribuída por cinco fases, a saber, a fase dos articulados, a fase da gestão inicial do processo e da audiência prévia, a fase da instrução, a fase da audiência final e a fase da sentença.

7.8. Ora, como vimos, estão sujeitas a registo i) as ações judiciais que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de alguns dos direitos referidos no artigo 2.º do CRP [artigo 3.º, alínea a), primeira parte]; ii) as ações de impugnação pauliana [artigo 3.º, alínea a), última parte]; iii) e as ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento [artigo 3.º, alínea b)]; bem como os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, e de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição dos bens, [artigo 3.º, alínea d)];

7.9. Mas é a *parte* que deve escolher o meio através do qual pretende exercer o seu direito de acesso aos tribunais; é ao autor/requerente que cabe solicitar ao tribunal (*princípio do pedido*) a pretensão da tutela jurisdicional, elegendo a via da ação declarativa, a via do procedimento cautelar ou ambas e, depois, pertence-lhe pedir o registo respetivo, de acordo com o princípio da instância consagrado no artigo 41.º, apresentando um dos documentos que se encontram previstos no artigo 53.º.

7.10. Por conseguinte, o conservador, na presença de uma requisição de registo em que é peticionado o registo de ação e de uma petição inicial de ação declarativa, ainda que um dos pedidos faça menção ao disposto no artigo

¹⁸ Salvo se for decretada a inversão do contencioso.

3, alínea d), do CRP, só lhe resta registar a ação, provisória por natureza [artigo 92.º, n.º 1, alínea a)], mas não o procedimento cautelar, desde que, interpretados os pedidos, os considere registáveis¹⁹.

7.11. Em suma, ao conservador cabe ajuizar da viabilidade do pedido de registo de uma ação, cumprindo o princípio da legalidade fixado no artigo 68.º, e analisar se a ação é registável, relacionando os fundamentos da ação com os do respetivo pedido, de modo a não lavrar o registo de um pedido insuscetível de ser registado ou a recusar o registo de ações registáveis²⁰.

Da admissibilidade do cancelamento de um registo “neutro” ou “indiferente” no âmbito do processo de retificação

8. Como vimos, é nosso entendimento que a ação não apresentava relevância registal, pelo que o registo deveria ter sido recusado nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 1, alínea c), última parte. Contudo, a Sra. Conservadora, a qual, na apreciação dos factos que visam a publicitação dos direitos, deve poder desempenhar a sua função qualificadora de forma independente, isenta e livre²¹, compreendeu que a os pedidos contidos na ação estavam sujeitos a registo.

8.1. Interessa, por fim, averiguar se esse registo de ação pode ser cancelado, nos termos dos artigos 120.º e seguintes do CRP.

8.2. Concordámos com MÓNICA JARDIM quando afirma que *um registo, por ser neutro ou ineficaz, não gera vantagens nem prejuízos, mas, na prática, constitui obviamente um escolho que entrava o comércio jurídico, com prejuízo para o Réu, para eventuais credores hipotecários e para o público em geral, que estará a ser mal informado e poderá ser levado a abster-se de celebrar negócios jurídicos por temer efeitos que nunca poderão produzir-se*²²;

8.3. Por conseguinte, no Processo R.P. 53/2014 STJ-CC, deixou-se dito:

[...] A presença, nas tábuas, dum ato de registo que lá não deve estar (porque não deveria existir), constitui uma anomalia cuja gravidade (prática e jurídica) pode ser maior ou menor, consoante o seu específico conteúdo e a concreta potencialidade que encerre para gerar equívocos entre os diferentes operadores. Seja qual for o seu

¹⁹ Nem, na prática, faria qualquer sentido efetuar, no caso, um registo de procedimento cautelar, na medida em que a tramitação processual é diversa e que aquela peça processual nunca seria encarada pelo Tribunal como uma petição inicial de procedimento cautelar.

²⁰ Cf. MÓNICA JARDIM, *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, cit., p. 466.

²¹ Cf. MOUTEIRA GUERREIRO, “Estatuto do Conservador”, *Temas de Registos e de Notariado*, Coimbra: Almedina, 2010, pp. 629-630.

²² *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, cit., p. 469.

particular nível de perniciosa, não cremos porém que possa pôr-se em dúvida a suscetibilidade de das tábuas se proceder à sua extirpação (e, com isso, expurgar o sistema dum elemento que, nele, é um “corpo” estranho e daninho) por via do processo de retificação previsto e regulado nos arts. 120.º e ss. O que culminará, naturalmente, na decisão de mandar cancelar o registo indevido (o registo que nunca deveria ter sido registo). Cremos, aliás, que pode usar-se, para defender esta possibilidade, de “iure condito”, um argumento de maioria de razão, tendo por referência a norma do art. 121.º/2 CRP: na verdade, se nesta norma se permite ao conservador ordenar o cancelamento de certos registos que a lei considera nulos, mesmo sem precedência de declaração judicial do vício (cfr. art. 17.º CRP), então mal se perceberia que ao conservador fosse vedado ordenar o cancelamento do registo dum facto que, nos termos da lei, não cabe de todo registar – que se negasse, é dizer, a possibilidade intrassistemática de cancelamento de um registo acerca do qual se não chega sequer a colocar a questão da suficiência dos títulos apresentados para a prova legal do facto registando (posto que o facto não é registável), ou acerca do qual se não chega sequer a colocar a questão da competência do serviço do registo para efetuá-lo ou de um certo funcionário para assiná-lo (posto que, a bem dizer, não há serviço de registo nem funcionário com competência para registar facto que a lei define como não registável).

8.4. Em consequência, no seguimento do versado no citado processo, somos do entendimento que o registo de ação em análise pode ser cancelado em execução de decisão tomada no processo de retificação previsto nos artigos 120.º e seguintes do CRP.

Em conformidade, **propomos o deferimento do recurso** e formulamos a seguinte,

CONCLUSÕES

I – Não está sujeita a registo a ação declarativa que visa a condenação dos réus a se *absterem de ceder, alienar ou onerar o imóvel da sociedade, sem que haja prévia deliberação social válida nesse sentido, já que a sua procedência não implica uma alteração na situação jurídica do prédio (artigo 3.º, n.º 1, alíneas a) e b) do Código do Registo Predial);*

II – Contudo, se um registo de ação com tal pedido é efetuado, pode o mesmo ser cancelado em execução de decisão tomada no processo de retificação previsto nos artigos 120.º e seguintes do Código do Registo Predial.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 25 de maio de 2018.

Blandina Maria da Silva Soares, relatora, Luís Manuel Nunes Martins, António Manuel Fernandes Lopes, Maria Madalena Rodrigues Teixeira (Com voto de vencida pelas razões aduzidas na declaração de voto junta ao processo RP 53/2014 SJC-CC, em anexo).

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 25.05.2018.

Declaração de voto

Não acompanho a proposta de procedência do recurso, pelo seguinte:

1. De acordo com o art. 121.º/1 do CRP, os registos inexatos e os registos indevidamente lavrados devem ser retificados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento *da irregularidade*, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito.

1.1. O objeto do pedido, ou da iniciativa do serviço de registo, é então a providência destinada a corrigir a *inexatidão* detetada no registo; a obter o cancelamento de registos que sejam *nulos* nos termos das alíneas b) e d) do art. 16.º; ou a *repor o trato sucessivo* (mediante realização do registo em falta), e é este o âmbito legal do processo de retificação previsto e regulado nos arts. 120.º e seguintes do CRP.

1.2. Assim, estando o âmbito do processo de retificação e a competência do conservador dirigidos aos vícios do registo indicados no n.º 2 do art. 121.º, ou seja, à *inexatidão* do registo (art. 18.º do CRP), à nulidade por insuficiência do título (art. 16.º/b) do CRP), à nulidade do registo, por falta de competência, insuscetível de ser confirmado (arts. 16.º/d) e 16.º-A do CRP) e à falta de trato sucessivo passível de ser suprida, parece-me desde logo desconforme com o propósito processual a sua utilização para *modificar* ou *expurgar* da ficha de registo uma inscrição que não padeça de nenhum destes vícios, nem de nenhum vício tipificado na lei (*inexistência, nulidade e inexatidão*).

1.3. Se bem compreendo, o argumento de “maioria de razão” que na deliberação se retira da norma contida no art. 121.º/1 do CRP parte do pressuposto de que aos vícios tipificados nos arts. 16.º e 18.º do CRP acresce uma quarta espécie de vício, ou de *valor negativo* do registo, assente num conceito “genérico e multiforme” de *registo indevidamente lavrado*, que o legislador se dispensou de sinalizar e regulamentar no Código do Registo Predial, devolvendo ao aplicador do direito tamanha tarefa.

1.4. Ora, a meu ver, tal pressuposto de que existe uma espécie de quarta categoria de *vícios*, onde, verdadeiramente, não haverá razão para não caberem todos os registos efetuados em desconformidade com alguma disposição legal (seja a que, *a contrario*, estabelece a irregistrabilidade, seja qualquer outra cujo incumprimento não implique a nulidade ou a *inexatidão* do registo, mas, ainda assim prive a qualificação do *acerto devido*) não encontra a mínima ressonância na letra da lei, porquanto o *valor negativo* dos registos está expressamente atribuído nos arts. 14.º, 16.º, e 18.º do CRP, segundo uma ordem decrescente de gravidade e com a fixação do elenco fechado de causas que devem integrar cada um dos tipos de vícios.

1.5. Acresce que, de acordo com o art. 13.º do CRP, os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos nele definidos, em execução de decisão administrativa, *nos casos previstos na lei*, ou de decisão judicial transitada em julgado, donde, na falta de prova da extinção a que alude a 1ª parte do preceito, não estando

o caso em tabela previsto em nenhuma das hipóteses legais de cancelamento com base em «*decisão administrativa*», só a decisão judicial transitada em julgado poderia alicerçar o cancelamento deste registo.

1.6. Entendo, por isso, que:

- Na esteira do que se defendeu, entre outros, nos *processos R.P. 19 e 20/2000 DSJ-CT*, o registo de um facto que, embora devidamente titulado, não deveria ter assento na ficha de registo não padece de nulidade ou de inexatidão, pelo que *será um registo indiferente, que nada acrescenta à situação jurídica do prédio, e inócuo (ainda que alguma perturbação possa causar na análise daquela situação jurídica)*²³;

E que:

- Proceder ao cancelamento deste registo no âmbito do processo de retificação significa admitir, não a *expurgação* de um registo nulo (como nas hipóteses contidas nas als. b) e d) do art. 16.º do CRP), mas a *requalificação* do registo, de forma a obter agora um resultado semelhante à recusa do registo nos termos do art. 69.º/1/c) *in fine*, do CRP que não ocorreu no momento próprio, o que claramente extravasa o âmbito do aludido processo e a competência material do conservador.

Lisboa, 18 de setembro de 2014

O membro do Conselho Consultivo

Maria Madalena Rodrigues Teixeira

²³ Obviamente, não nego que a subsistência do registo de um facto que a ele não esteja sujeito pode ser fonte de alguma *perturbação*, designadamente ao nível da compreensão da informação registal e dos seus efeitos, porém, também assim pode ser relativamente a outros registos de factos (cujas registabilidade não se discute por existir previsão legal bastante) que, do *ponto de vista dos efeitos*, não excedem a publicidade em *si mesma* e que, portanto, também podem gerar (e tem gerado) equívocos entre os diferentes operadores quanto ao seu sentido e alcance.