

## DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 46/ CC /2018

N/Referência: P.º R P 102/2018 STJSR-CC Data de homologação: 15-11-2018

Recorrente: Ana ....., Advogada

Recorrido: Conservatória do Registo Predial de .....

Assunto: **Registo de arrendamento efetuado como provisório por natureza nos termos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do Código do Registo Predial por se encontrar pendente impugnação judicial contra a recusa de registo de ação – Dependência ou incompatibilidade – Conhecimento por parte do serviço do registo do teor do acórdão que confirmou a qualificação de recusa da ação, mas sem nota do trânsito em julgado.**

Palavras-chave: Arrendamento – Provisório por natureza, artigo 92.º, n.º 2, alínea d).

## PARECER

## Relatório

1. Pela apresentação n.º ... de 2018/07/19, na Conservatória do Registo Predial de ..., foi requerido registo de arrendamento relativo ao prédio n.º 327/20010802, freguesia de E....., concelho de ..., descrito como urbano, composto de rés-do-chão, 3 andares e águas-furtadas, sito na Rua de S. ...., n.ºs 51-53 e 55, torneando para a Travessa da ....., n.ºs 2 e 4, sobre o qual se encontra pendente impugnação judicial contra a recusa de registo de ação<sup>1</sup>, juntando-se, para o efeito, *contrato de arrendamento com prazo certo para fim não habitacional* de 2018/07/12, de onde se extrai, entre o mais, que tem por objeto a loja no rés-do-chão com entrada pelo n.º 51.

1.1. O registo de arrendamento foi efetuado, mas qualificado como provisório por natureza nos termos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do Código do Registo Predial (CRP). O serviço de registo já havia sido notificado

---

<sup>1</sup> Na qual os Autores, invocando a celebração de um contrato-promessa de compra e venda com a Ré, titular inscrita, onde esta prometeu vender e aqueles prometeram comprar a fração autónoma que viesse a corresponder à loja n.º 51, sita no rés-do-chão, do prédio descrito sob o n.º 327/20010802, freguesia de E....., concelho de ..., mantendo o propósito da celebração da escritura pública de compra e venda, formulam os seguintes pedidos: *ser a Ré condenada a promover a constituição da propriedade horizontal do prédio [...]; ser a Ré condenada a proceder à marcação da escritura de compra e venda a fim de transferir para os Autores a titularidade do direito de propriedade da fração autónoma que vier a corresponder à loja sita no n.º 51, no rés-do-chão do prédio [...].*

pelo Tribunal da Relação de ..., através de ofício recebido em 2018/06/12, da decisão de improcedência da impugnação judicial anotada, mas sem informação relativa ao trânsito em julgado.

**1.2.** A apresentante foi notificada da mencionada qualificação em 2018/07/30 e, não concordando com a decisão que determinou que o registo de arrendamento se efetuasse como provisório por natureza, logo em 2018/09/01, apresentou requerimento dirigido à Conservadora da Conservatória do Registo Predial de ... onde expõe, em resumo, que não se conforma com tal decisão, uma vez que não está pendente qualquer recurso ou impugnação judicial contra a recusa do registo (referindo-se ao registo do arrendamento); que o registo da ação declarativa requerido sobre a AP. n.º ...1 de 2017/04/12 foi efetivamente recusado e objeto de recurso hierárquico e de impugnação judicial, mas que já não estão pendentes, tendo transitado em julgado, mantendo-se a decisão de recusa do registo, pelo que o fundamento que está na base da provisoriedade do registo do arrendamento não se verifica atualmente, nem se verificava à data em que o mesmo foi requerido; e pede que se proceda ao registo definitivo do contrato de arrendamento.

**1.3.** Em face dos dizeres e pedido expressos no requerimento, o serviço de registo considerou estar diante de uma interposição de recurso hierárquico, que anotou sob a AP. .. de 2018/08/01; notificou a apresentante/requerente para o pagamento do emolumento devido pelo mesmo, nos termos do disposto no artigo 27.º, n.º 5, 5.1 do RERN, o qual veio a ser efetuado em 2018/08/10; proferiu despacho de sustentação – onde se esclarece que a inscrição de arrendamento foi lavrada provisoriamente por natureza por estar pendente uma impugnação judicial de recusa de ação e que improcedendo esta impugnação, com o respetivo trânsito em julgado, será convertido o registo do arrendamento; e remeteu o processo ao IRN, ao abrigo do disposto no artigo 142.º-A, n.ºs 1 e 3 do CRP<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\*

## APRECIAÇÃO

**1.** Considerando o efeito pretendido com o presente recurso hierárquico (cfr. artigo 148, n.º 4 do CRP) – que se proceda ao registo definitivo do contrato de arrendamento, conforme peticionado – em face dos documentos apresentados para instruir o processo de registo e dos dados constantes dos registos anteriores, encontrando-se pendente impugnação judicial contra a recusa de registo de ação, importa analisar se a inscrição de arrendamento

---

<sup>2</sup> Pese embora o requerimento apresentado não ser dirigido ao Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., antes à Conservadora, e não fazer qualquer menção a recurso hierárquico (cfr. artigo 140.º do CRP), concordamos com a interpretação efetuada pelo serviço de registo, na medida em que estamos perante um pedido de reapreciação da decisão de qualificação dirigido à Conservadora e já não existe, no CRP, a *reclamação para o próprio conservador*, que foi suprimida pelo Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, pelo que, na sequência do entendimento firmado, entre outros, nos Processos R.P. n.º 84/2000 DSJ-CT (BRN n.º 9/2000), R.P. n.º 60/2000 DSJ-CT (BRN n.º 11/2000), in <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>, n.º R. Bm. 11/2013 STJ-CC e n.º R.P 11/2017 STJSR-CC, importa *aproveitar* o ato e considerar o requerimento como de interposição de recurso hierárquico.

é dependente ou incompatível com o ato recusado e, por conseguinte, se haveria de ser efetuada como provisória por natureza, ao abrigo do artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do CRP, procedendo-se, uma vez julgada procedente ou improcedente a impugnação judicial, conforme o disposto no n.º 1 ou no n.º 2 do artigo 149.º do CRP<sup>3</sup>, respetivamente.

**1.1.** Com efeito, os registos a qualificar como provisórios por natureza por força da mencionada norma são aqueles que, tendo sido pedidos na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição, se mostrem dependentes ou incompatíveis com o ato recusado (cfr. artigo 149.º citado). Mas já não aqueles relativamente aos quais seja indiferente a sorte da impugnação, isto é, que não dependem, direta ou indiretamente, de forma positiva ou negativa, do ato recusado<sup>4</sup>.

**2.** Fundamentando a tutela jurisdicional com o incumprimento de um contrato promessa de compra e venda por parte dos Réus, em cuja celebração afirmam manter o interesse, os Autores solicitam ao Tribunal que a Ré seja condenada a promover a constituição da propriedade horizontal do prédio e a proceder à marcação da escritura de compra e venda a fim de transferir para os Autores a titularidade do direito de propriedade da fração autónoma que vier a corresponder à mencionada loja n.º 51.

**2.1.** Ora, a procedência de uma ação assim conformada não tem o efeito real de constituição da propriedade horizontal ou o de transmissão do direito de propriedade da fração (que vier a corresponder a loja sita no n.º 51, no rés-do-chão do prédio), antes poderá conduzir à condenação da Ré na titulação extrajudicial da constituição da propriedade horizontal e, seguidamente, na marcação do título que proceda à transmissão da propriedade da fração;

**2.2.** Isto é, os pedidos formulados pelos Autores, assentes no incumprimento de um contrato-promessa, de que a Ré seja condenada a promover a constituição da propriedade horizontal e a proceder à marcação da escritura de compra e venda com vista à transferência da propriedade da fração autónoma, assumem características meramente obrigacionais, consequentes da condenação ao cumprimento do citado contrato.

**2.3.** Por outro lado, considerando que ao contrato-promessa que constituiu fundamento da ação não foi atribuída eficácia real, nos termos consignados no artigo 413.º do Código Civil, também os efeitos daí decorrentes são

---

<sup>3</sup> Como já se afirmou, nomeadamente, nos Processos n.º R. P. 63/2013 STJ-CC (nota 17) e n.º R.P. 78/2014 STJ-CC para as hipóteses 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, também nestes casos, quando seja de qualificar o registo nos termos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do CRP, importa que conste da inscrição se a 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 1 ou 2 do artigo 149.º do CRP.

Para o serviço de registo, segundo o despacho de sustentação, estamos perante um registo incompatível.

<sup>4</sup> Cfr. Processo n.º 103/96 R.P. 4.

meramente obrigacionais, que embora possam ser invocados entre as próprias partes não produzem efeitos contra terceiros.

**2.4.** Finalmente, também não se pediu na ação a prolação de sentença que produza os efeitos da declaração negocial da Ré, não estando em causa uma ação de execução específica de contrato-promessa.

**2.5.** Por conseguinte, apresentando os pedidos formulados na ação características meramente obrigacionais, o registo do arrendamento não dependia, direta ou indiretamente, de forma positiva ou negativa, do ato recusado, pelo que não deveria ter sido qualificado, conforme foi, como provisório por natureza, nos termos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do CRP, antes definitivamente, devendo proceder o presente recurso.

**3.** Como dissemos, o serviço de registo já havia sido notificado pelo Tribunal da Relação de ... da decisão de improcedência da impugnação judicial anotada, mas sem informação relativa ao trânsito em julgado. Tendo sido desencadeado um procedimento de suprimento de deficiências que teve como propósito o pedido da caderneta predial respetiva, posto que, como se escreveu, não foi junta nem se conseguiu obter *via online*<sup>5</sup>, a questão que se pode levantar é a de saber, entendendo o serviço de registo que estava perante uma *incompatibilidade registal*, se não deveria, na mesma comunicação, ter convidado a interessada a comprovar o trânsito em julgado daquela decisão.

**3.1.** Ora, mesmo que a Conservadora já tivesse conhecimento da decisão e do respetivo trânsito em julgado, o que importa frisar é que na data da apresentação do registo de arrendamento não se encontrava anotada a improcedência da impugnação judicial e que os efeitos previstos no artigo 149.º, n.º 2 do CRP só têm lugar na decorrência dessa anotação e por causa dela (cfr. artigo 148.º, n.º 2 do CRP), pelo que, ainda que assim fosse, se o registo a efetuar fosse incompatível com o ato recusado, deveria ser qualificado como provisório por natureza.

\*\*\*\*\*

Em conformidade, propomos o **deferimento do presente recurso hierárquico**, formulando a seguinte,

---

<sup>5</sup> Não obstante da consulta efetuada ao processo de registo resultar: que não foi efetuada qualquer apresentação complementar do documento matricial solicitado; que se consultou a prova da inscrição na matriz *via internet*, em 2018/07/23; que foi realizado averbamento de alteração tendo em vista a atualização do artigo matricial; e que não houve lugar a pagamento de qualquer valor a título de suprimento de deficiências (se bem que o registo não foi efetuado nos termos requeridos, pelo que, de qualquer modo, não seria devido o emolumento previsto no artigo 21.º, n.º 13 do RERN), não podemos deixar de mencionar que, em face do disposto no artigo 31.º, n.º 2 do CRP, se a prova da inscrição na matriz não puder ser obtida por acesso direto às bases de dados das entidades competentes, deverá ser oficiosamente solicitada a emissão gratuita da prova da situação matricial. Cfr., entre outros, Processo n.º R.P. 37/2010 SJC-CT, *in* <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/Pareceres-Conselho-Tecnico/>.

Os registos a qualificar como provisórios por natureza nos termos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d), do Código do Registo Predial são aqueles que, tendo sido pedidos na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição, se mostrem dependentes ou incompatíveis com o ato recusado (cfr. artigo 149.º, n.ºs 1 e 2 do Código do Registo Predial).

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 15 de novembro de 2018.

Blandina Maria da Silva Soares, relatora, António Manuel Fernandes Lopes, Maria Madalena Rodrigues Teixeira.

Este parecer foi homologado pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 15.11.2018.