

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº RP 202/99 DSJ-CT - - Acção de declaração de nulidade de negócio jurídico, por simulação e, subsidiariamente, de impugnação pauliana (individual). Sujeição a registo do primeiro pedido, mas não do pedido subsidiário.

1 - A "..., S.A." (que de ora em diante passaremos a designar por Caixa) interpõe o presente recurso hierárquico do despacho da Senhora Conservadora do Registo Predial de ... que sustentou a recusa do registo de acção, pedido pela Ap. 36/290199, sobre a fracção C do prédio nº 01428/980305 -

O despacho de recusa, que se louvou nos artºs 68º, 3º, nº 1, a) e 69º, nº 1 c) do CRP, diz o seguinte: "Recusado. A acção pauliana não está compreendida no artigo 3º, nº 1, a) do CRP, pelo que não é registável dada a sua natureza pessoal e a finalidade ser meramente indemnizatória".

2 - A Caixa não se conformou com a recusa, tendo interposto tempestiva reclamação para a Conservatória em que tenta rebater o entendimento da não sujeição a registo da acção de impugnação pauliana, citando quer os antigos pareceres deste Conselho em que assim se entendia, quer vária jurisprudência nesse sentido.

Relativamente à mais recente posição deste Conselho, discorda em absoluto dela, pois diz que não considera a finalidade e a natureza da acção de impugnação pauliana, que é mista de pessoal e de real. Segundo a Caixa "é certo que a acção de impugnação pauliana tem um escopo indemnizatório; mas, tal indemnização encontra-se estreitamente ligada ao prédio cuja venda é impugnada, em que as alterações de direitos sobre o imóvel estão sujeitas a registo. Procedendo a impugnação pauliana, tem o credor direito à restituição dos bens na medida do seu interesse e o devedor está constituído na obrigação de os restituir, suportando a execução respectiva no seu património. Vista por este prisma, não há dúvida de que a acção de impugnação pauliana tem a natureza de acção real". Entende que a propositura da acção de impugnação pauliana sem o respectivo registo se revela de efeito útil completamente inócuo e vazio, uma vez que o adquirente pode livremente alienar a um terceiro de boa fé, que fica protegido pelo registo. Obter uma sentença favorável nesta acção, se ela não estiver registada, "é trabalhar para aquecer". E não se diga que o credor pode lançar mão da providência cautelar de arresto, pois que se o bem for penhorado e vendido por credor do adquirente, o impugnante não pode impedir a venda judicial nem reclamar créditos, por não ser detentor de garantia real.

Diz ainda que o entendimento em causa atende exclusivamente ao elemento literal para interpretar o artº 3º do CRP, "olvidando os elementos históricos, sistemáticos, teleológicos e hermenêuticos da interpretação das leis". Segundo este artigo, estão sujeitas a registo as acções que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artº 2º do mesmo Código. "Ora a feitura do registo da acção de impugnação pauliana não contende com o artº 3º do CRP, pois que como a acção visa a possibilidade de excutir o prédio no património do titular inscrito no registo, significa que estamos perante um facto que pode modificar o direito de propriedade. A possibilidade do registo das acções de impugnação pauliana resulta ainda da alínea u) do nº 1 do artº 2º do CRP".

3 - A Senhora Conservadora manteve a recusa em efectuar o registo de acção requerido alegando que a acção de impugnação pauliana não é uma acção de nulidade dado que "o acto contra o qual a acção se dirige não é nulo, mas válido visto não ter vício algum interno que obste á sua validade"^{[1][1]}, nem ataca o facto que se encontra devidamente inscrito no registo, pois não obriga à rescisão do contrato impugnado^{[2][2]}.

Por isso, a nível registral a transmissão impugnada mantém-se, o que não impede que o adquirente "que fica obrigado à restituição venha a pagar a dívida de que aquele bem constituía garantia patrimonial ou que prossiga contra ele a execução (artº 616º do CC) ou venha a ser exercido o direito de remição" (artº 912º a 915º do CPC)^[3]
[3].

Conclui que a acção de impugnação pauliana, dada a sua natureza meramente obrigacional (binómio credor/devedor), não afecta a validade do acto impugnado que motivou o registo de aquisição em vigor, pelo que o carácter pessoal e fim indemnizatório da acção de impugnação pauliana não se enquadra nas acções sujeitas a registo nos termos do artº 3º do CRP.

4 - Inconformada, a Caixa interpôs o presente recurso hierárquico, em que de novo centra toda a sua argumentação contra o entendimento da não registabilidade da acção de impugnação pauliana. Começa por argumentar que, por força do princípio da legalidade (artº 68º do CRP), ao conservador compete apreciar a legalidade substantiva dos actos cujo registo lhe é requerido, sendo certo que essa apreciação é restrita às nulidades absolutas e não às relativas ou a actos ineficazes. Por isso, no caso em apreço, interessa saber, à luz desta orientação, se "é ou não sujeita a registo a acção de

impugnação pauliana”.

Começa por dizer que esta acção se traduz numa “acção de responsabilidade ou indemnizatória, não podendo os bens ou direitos adquiridos por terceiros ser atingidos senão na exacta medida do necessário ao ressarcimento do [4][4]

prejuízo sofrido pelo credor impugnante”, citando **Henrique Mesquita**.

No entanto, volta a afirmar que a acção de impugnação pauliana é registável, e que esta é questão pacífica na doutrina e na jurisprudência, repetindo a argumentação utilizada na reclamação, sem grandes alterações, pelo que nos dispensamos de a reproduzir.

Termina dizendo que vem *reclamar*, “por o registo da acção de nulidade e subsidiariamente de acção de impugnação pauliana ter sido recusado, sendo certo que no entender da reclamante deveria ter sido lavrado como provisório por natureza, e convertido com a decisão final de procedência da acção. As normas invocadas não são aplicáveis à situação presente. Requer-se pois, que o despacho de recusa seja substituído por um outro que ordene seja feito o registo provisório da acção de impugnação pauliana, sob pena de serem violados os comandos contidos nos artºs 1º, 2º, nº 1 alínea u), 3º e 69º, todos do Código de Registo Predial” (sublinhados nossos).

5 - O processo é o próprio, é tempestivo, e as partes são legítimas, não havendo qualquer questão prévia ou prejudicial que obste ao conhecimento do mérito do recurso.

Cumpr, pois, emitir parecer.

6 - A questão objecto do presente recurso, tal como foi equacionada quer pela recorrente quer pela recorrida, tem sido inúmeras vezes suscitada, em particular a partir do momento em que este Conselho entendeu que a acção pauliana (individual) não estava sujeita a registo.

Ainda recentemente, no parecer deste Conselho junto ao Proc. RP 207/99 CT [5][5], de que vamos citar parte do seu ponto 5, por traduzir, com muita clareza e sinteticamente, o actual entendimento sobre a matéria, se dizia:

«A decantada questão da (não) registabilidade da acção de impugnação pauliana tem, consabidamente, sido objecto de múltiplas decisões, estudos e comentários que, como é evidente, nem sequer de um modo sucinto vamos aqui expor. O tema está já exaustivamente tratado, pelo que bastará tão-só rememorar que a posição

inicialmente assumida por este Conselho [6][6] foi - nomeadamente na sequência do douto estudo de **Henrique**

Mesquita [7][7] - *alterada* no sentido de se entender que “a accção pauliana, porque de natureza pessoal e de escopo meramente indemnizatório, não preenche os requisitos de *realidade* previstos no artº 3º, nº 1 a) do CRP e não está, por isso, sujeita a registo” [8][8].

Efectivamente, o registo de acção, como também se tem acentuado, é *sempre* provisório por natureza (artº 92º, nº 1, a), do CRP) e visa essencialmente obter uma *eficácia retroactiva da decisão* mercê do *funcionamento* (sendo obtido ganho de causa) do princípio acolhido pelo nº 3 do artº 6º do CRP. Ora, como recorda **Henrique Mesquita** e “conforme toda a doutrina nacional hoje pacificamente sublinha”, esta acção não é “uma acção *resolutória* ou *rescisória*”. Tem uma *natureza pessoal* ou *obrigacional* [9][9].

De modo que, *não retornando* os bens ao património do alienante - e antes sendo executados no património do adquirente na medida indispensável à satisfação do crédito do impugnante - a procedência da acção não visa assegurar a definitividade do futuro registo de penhora por ficar como *titular* inscrito o devedor (alienante) [10][10].

Em suma: o acto translativo permanece *válido* e a acção pauliana *individual* [11][11] não tem *por fim* ou *por efeito* a declaração de nulidade do negócio celebrado [12][12].».

Em face do passo que acabamos de transcrever, não há mais nada a acrescentar sobre a matéria, pois dele decorrem os motivos que levaram à posição actualmente defendida por este Conselho, não colhendo os argumentos da recorrente sobre esta questão.

7 - Apesar do que se disse no ponto anterior, entendemos que a matéria em causa no presente recurso não foi devidamente equacionada, nem pela recorrente nem pela recorrida, dado o teor da petição inicial da acção registanda, designadamente dos pedidos nela formulados.

Com efeito, logo no início da petição inicial se diz que a Caixa vem intentar acção de nulidade de negócio por simulação e, subsidiariamente, acção de impugnação pauliana.

Poder-se-á, em sede registral, extrair tais pedidos dos factos articulados na petição inicial, de modo a poder considerar a acção registável? [13][13].

Parece que devemos responder afirmativamente, visto que, logo na petição inicial se alegam (artºs 12º a 20º) factos que tentam provar a simulação do negócio, invocando-se para tal o artº 240º do CC. Diz-se ter havido divergência entre a declaração negocial (compra e venda da fracção) e a vontade real da vendedora e dos compradores, sendo o negócio simulado e conseqüentemente nulo.

Só depois se pede, para a hipótese *inverosímil* (sic) de não ser declarada a nulidade do contrato de compra e venda, subsidiariamente, que seja decretada a impugnação pauliana. Esta é pedida com base nos argumentos expostos nos artºs 22º a 31º da p.i., além de tudo o que se disse para invocar a simulação.

A declaração de nulidade do negócio por simulação é pedida com base nos artºs 240º, 242º e 605º do CC e a

impugnação pauliana, se aquela não for declarada, com base no artº 610º do mesmo Código (cfr. artº 32º da p.i.). Finalmente, o pedido formulado, na parte que interessa à matéria dos autos, é do seguinte teor:

«Nestes termos e nos mais de direito, requer-se a Vª. Exª. que:

- a)- seja julgada procedente por provada a presente acção e em consequência seja declarada nula e de nenhum efeito o acto praticado pelos R.R., por ser um negócio simulado com vista a enganar a A., para assim subtraírem à penhora o bem em causa;
- b)- caso o acto não seja declarado nulo, deve ser considerada procedente e provada a impugnação pauliana da compra e venda;
- c)- em qualquer das situações (nulidade ou impugnação pauliana) deve reconhecer-se à A. o direito de executar a referida fracção apesar de se encontrar no património dos actuais proprietários inscritos;
- d)- (...)».

Em face do que acabamos de referir, é evidente que estamos perante uma acção com um pedido principal e um pedido subsidiário, pedido este que apenas interessa à A. no caso de o primeiro não proceder (artº 469º do CPC). E é fora de dúvida que o pedido principal - mas só este - está sujeito a registo, pois se trata de um pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico que baseou a inscrição de aquisição em vigor na fracção sobre que foi pedido o registo de acção.

É certo que simultaneamente deveria a A. ter pedido o cancelamento do respectivo registo, como decorre do artº 8º, nº 1 do CRP. Mas já há muito está esclarecido que este comando se dirige ao juiz do processo, «a quem a lei atribui a função de velar pelo seu cumprimento e não ao conservador do registo predial, destituído de poder decidir se, e em que termos, alguém pode impugnar um direito registado. A sanção para a inobservância deste comando legal consiste em não ter a acção seguimento após os articulados, e só pode ser aplicada, obviamente, pelo juiz do processo (artº 8º, nº 2 do CRP)»^{[14][14]}.

Daí que a falta do pedido de cancelamento do registo de aquisição efectuado com base no negócio jurídico que se diz simulado, e de que se pede a respectiva declaração de nulidade, não seja motivo de recusa nem tão-pouco de provisoriedade por dúvidas do registo de acção.

Isto não obstante o teor do pedido constante da alínea c) da p. i., que parece admitir, no caso de ser declarada a nulidade do negócio por simulação, que o prédio permaneça inscrito em nome do comprador. Ora tal não pode ocorrer, em face do disposto no nº 4 do artº 101º do CRP, que estabelece: "A conversão em definitiva da inscrição de acção em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo ou anulado um registo, determina o correspondente averbamento oficioso de alteração ou cancelamento" - sublinhado nosso.

Em face do exposto, entendemos que a acção em causa nos autos está sujeita a registo, mas apenas no que respeita à declaração de nulidade por simulação do negócio jurídico celebrado entre os RR, e que consta da alínea a) do pedido, e não quanto à impugnação pauliana, que constitui o pedido subsidiário da acção registanda.

8 - Termos em que entendemos merecer provimento parcial o recurso, devendo ser lavrada a inscrição requerida pela Ap. 36/200199, mas circunscrita ao pedido de declaração de nulidade, por simulação, da compra e venda efectuada entre os RR, conforme a alínea a) do pedido efectuado na p. i. junta como título para o registo de acção, formulando-se as seguintes

Conclusões

I - Só estão sujeitas a registo as acções cujo pedido se enquadre nas situações previstas nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo 3º do Código de Registo Predial.

II - A acção de impugnação pauliana, porque não tem natureza real, mas antes pessoal, e objecto meramente obrigacional, não está sujeita a registo, de harmonia com o sistema registral vigente, pois não se enquadra na disposição citada na conclusão anterior.

III - É à luz de todo o articulado, designadamente das causas de pedir e dos preceitos que as fundamentam, que o conservador deve aferir se os pedidos formulados estão ou não sujeitos a registo.

IV - Assim, deve considerar-se sujeita a registo a acção em que se pede que seja declarado nulo e de nenhum efeito o acto praticado pelos RR - de compra e venda de determinada fracção autónoma - por ser um negócio simulado, embora também seja pedido, subsidiariamente, que caso o acto não seja declarado nulo, se considere procedente e provada a impugnação pauliana da referida compra e venda.

V - Todavia, o registo da acção em causa apenas deve mencionar o pedido da declaração de nulidade, por simulação, do referido negócio jurídico (de compra e venda), não devendo ser levado à inscrição o pedido subsidiário, de impugnação pauliana, pelas razões referidas na 2ª conclusão.

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

28.04.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. nº R.P. 52/2000 DSJ - CT – Registo de Acção – Pedido de substituição dos intervenientes em escritura de compra e venda pelos alegadamente reais adquirentes.

I - Não sendo de pôr em causa, em face dos pedidos formulados, a registabilidade de uma acção em que se impugne a intervenção, como compradores de determinados prédio, dos que naquela qualidade, outorgaram a respectiva escritura de compra e venda e se peça a sua substituição pelos alegadamente reais adquirentes (a autora e marido) – assim como, o cancelamento dos “registos em contrário” – também o registo não pode ser recusado com o mero pretexto na pretensa nulidade de tais pedidos.

II - Com efeito, na apreciação da viabilidade do pedido de registo de acção terá o conservador de atender à circunstância de a mesma se enquadrar, ou não, na previsão normativa contida no nº 1 do artigo 3º do Código do Registo Predial, mas não já à adequada fundamentação fáctico-jurídica constante do articulado que titula tal pedido.

III - Muito embora seja à face de todo o articulado – e em especial da correspondente causa de pedir – que o conservador tem de interpretar o pedido para poder avaliar a registabilidade do mesmo, não deverá no entanto, questionar a sua eventual inviabilidade ou até quiçá a sua nulidade, visto que tais questões apenas poderão vir ser apreciadas e decididas no foro judicial.

IV - No caso, o pedido registável consiste na declaração judicial de que os adquirentes dos prédios, na compra e venda celebrada em 18 de Janeiro de 1993 (que titulou a inscrição G-1), são a autora e o réu Manuel JC e não a ré ..., Ld^a”.

V - Na verdade, a procedência de tal pedido produz, a nível das tábuas, uma modificação subjectiva do direito inscrito.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, de 28.04.2000.

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. C.P.38-99-DSJ/ CT - Promessa de alienação, com eficácia real, da posição de locatário decorrente de contrato de locação financeira

I - A promessa de alienação, com eficácia real, da posição de locatário decorrente de contrato de locação financeira (artºs 1º e 11º do Dec.-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, e 410º, nº 1, e 413º, nºs 1 e 2, do Código Civil) é registável, como subinscrição, por averbamento à inscrição que tenha por conteúdo a relação jurídica geradora da *posição* objecto dessa promessa (artº 101º, nº 1, f) e m), do CRP).

II - De resto, assente que está ser essa mesma a forma de registo da própria transmissão da posição contratual do locatário (cfr. também o Proc. nº 3/96 R.P.4, *in* BRN nº 5/96, p. 10, para o período

anterior às alterações produzidas pelo Dec.-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, ao CRP), careceria de lógica tabular (mal se compreenderia até no plano formal da regra da continuidade das inscrições – artº 34º, nº 2, do Código ultimamente citado) averbar a uma inscrição anterior (de locação financeira) um facto – a transmissão da posição do locatário decorrente do contrato prometido – que, estando embora numa relação subsequencial relativamente a um outro – a promessa (real) de alienação – entretanto registado também por inscrição, deste seja distinto e autónomo, não se quedando por isso como mera consequência do facto por fim inscrito sobre o conteúdo daquela inscrição anterior (vd. artº 101º, nºs 1, f), e 4, do mesmo Código).

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. nº R.Co. 5/2000 DSJ-CT - Deliberação de redução do capital de sociedade dissolvida. - Ineficácia da deliberação - nulidade da redução. - Deliberação abusiva e inválida.

1 – "..., Lda., em liquidação", vem interpor recurso hierárquico da decisão proferida pela Senhora Conservadora da ...ª Secção da Conservatória do Registo Comercial de ... que indeferiu a reclamação deduzida contra a recusa de efectuar o acto apresentado sob o nº 5, em 21 de Novembro de 1999.

Tratava-se de um registo de *deliberação da redução do capital social* que, nos termos do despacho de qualificação, foi recusado porque a sociedade se acha dissolvida (conforme inscrição anteriormente lavrada) encontrando-se *em liquidação*, como também consta da acta junta para instruir o pedido. Ora, neste caso, a sociedade é gerida pelos liquidatários e as deliberações dos sócios dever-se-ão restringir ao que necessário seja para efectivar a liquidação, como decorre do disposto nos artigos 146º e segs. do Código das Sociedades Comerciais (C.S.C.). E confirma-o o facto de, até no caso do aumento de capital anteriormente deliberado, as entradas diferidas caducarem (art. 153º, nº 3, do C.S.C.). O objectivo da produção de lucros (para além de garantir o património social) deixa de existir.

E a Senhora Conservadora conclui o seu despacho fazendo notar que o pretendido registo parece que só seria possível "admitindo o regresso da sociedade à actividade, situação que está excluída como consta da mesma acta, pelo que sendo tal deliberação contrária à lei, não pode deixar de considerar-se nula face ao disposto no art. 56º, nº 1 alínea d) do C.S.C. e art. 280º do C. Civil." Concluindo, invoca ainda o disposto no art. 48º, nº 1, d), do Código do Registo Comercial (C.R.C.).

2 – Reagindo contra esta decisão, a registante veio reclamar, começando por citar este comentário de RAÚL VENTURA a propósito do art. 152º do C.S.C.: "é geralmente admitido, como princípio, que uma sociedade, apesar de dissolvida, continue temporariamente a exercer a actividade anterior ...". (*in* "Dissolução e Liquidação de Sociedades", pág. 336). A alínea a) do nº2 deste artigo prevê mesmo que, por deliberação dos sócios, o liquidatário possa continuar a exercer temporariamente a actividade da sociedade.

Havendo necessidade de fundos, *se os sócios estiverem de acordo*, poderão os mesmos ser obtidos através de um aumento de capital. E, no caso, como das actas consta, foi decidido, por deliberação unânime dos sócios que representavam a totalidade do capital, reduzi-lo a zero, para cobertura de prejuízos, aumentando-o de seguida para o montante anterior "com entradas dos sócios que quiseram fazê-las, já que a todos foi dada a mesma oportunidade."

Não há, assim, *exigência* alguma de entradas dos sócios, mas apenas uma livre decisão destes "com o escopo de garantir o património social, pelo suprimento de necessidade de fundos líquidos." Não tendo terminado a liquidação, e até ao seu encerramento, aquela deliberação "equivalerá sempre a uma autorização tácita para o prosseguimento da actividade social".

Deste modo, não pode entender-se que a deliberação seja contrária à lei, não se tendo violado qualquer norma. Inscreve-se, antes, no que é admitido pelo nº 2 do art. 152º do C.S.C., como já o era no 1º do art. 134º do Código Comercial.

Deve, portanto, ser atendida a reclamação.

3 – Não foi este, porém, o entendimento da Senhora Conservadora que, em reflectido e fundamentado despacho, manteve a decisão inicial. E, começando por recordar que o registo da deliberação em causa já anteriormente havia sido pedido (Ap. 4, de 02.JUL.99) e recusado, considerou, no entanto, que a reclamação era tempestiva. É que,

apesar das razões do despacho ora reclamado já se acharem “contidas no primeiro despacho”, o certo é que “o segundo pedido de registo contém um facto novo que é a apresentação do texto integral das actas da assembleia geral a que respeita a deliberação social”.

Sucedem, porém, que nem todos os sócios (titulares de quotas indivisas) estavam presentes. Verifica-se pela própria acta “que 16 não estiveram presentes e destes 8 não estavam representados”. Daí que no despacho de qualificação referente àquele anterior pedido se tivesse considerado que o documento apresentado (da acta nº 71 – continuação da nº 70) era insuficiente como prova do facto cujo registo se solicitava.

Pela nova apresentação (Ap. 5, de 02.NOV.99) foi junta a pública-forma da acta nº 70 (que diz respeito ao início da assembleia geral), mas que nem alude a um regresso à actividade da sociedade, nem à convocatória dos sócios, “mantendo-se assim por verificar se os 8 não presentes nem representados” foram, ou não, regularmente convocados.

No despacho impugnado é dito que o registo é recusado “com fundamento na nulidade da deliberação que se considera contrária à lei, uma vez que a sociedade se mantém em liquidação e, por isso, impedida de proceder àquela operação de redução e aumento do capital, incompatível com a fase de liquidação, dadas as funções inerentes ao elemento “capital social” e às finalidades a prosseguir pelo processo de liquidação em curso”. E citaram-se as disposições legais que baseiam esta decisão.

Depois de recordar que a reclamante, apoiada sobretudo no disposto no art. 152º, nº 2, a), do C.S.C., alega que pode estar subjacente a essa prevista autorização o objectivo de obter liquidez e garantir o património social, a Senhora Conservadora igualmente cita RAÚL VENTURA, mas quando este Autor diz: “É patente que, enquanto a sociedade procura, até à dissolução, realizar lucros por meio de actividade económica, a partir da dissolução a actividade dirige-se à preparação da extinção da pessoa e do contrato”. (*op. cit.*, pág. 237). E cita também estas passagens de ROSÁRIO PALMA RAMALHO, no seu livro “Sobre a Dissolução das Sociedades Anónimas” (págs. 20 e 74):

“A sociedade dissolvida (...) vê a sua capacidade jurídica de exercício reduzida ao objectivo da liquidação e partilha do património social.

A dissolução é um facto jurídico extintivo, porque o seu objectivo é a extinção da sociedade, e os seus efeitos são instrumentais em relação a este objectivo”.

“O disposto no art. 152º, nº 2, a), respeitante aos poderes dos liquidatários para continuarem temporariamente a actividade anterior da sociedade deve continuar a ser interpretado restritivamente, assim como o próprio art. 146º, nº 2 *in fine*, quanto à aplicação às sociedades dissolvidas das normas aplicáveis antes da dissolução”.

É certo que, ao entrar em liquidação, à sociedade cabe apenas saldar os seus activos e passivos. E, assim, respeitando embora a opinião contrária, “parece que só por absurdo se pode admitir que se continuem a praticar actos sociais com vista a reconstruir um património que antes se deliberou liquidar”. Mantendo-se o propósito da dissolução e sendo o património insuficiente, só subsiste o caminho de vir a considerar encerrada a liquidação, respondendo os sócios pelas dívidas não satisfeitas ou acauteladas (art. 163º do C.S.C.).

A disposição contida no nº 2 do art. 146º do C.S.C. que considera que a sociedade dissolvida se rege pelas normas referentes às demais sociedades “*com as necessárias adaptações*” significa que não lhe são aplicáveis as que se mostrem desajustadas e incompatíveis com o processo de liquidação. Identicamente se terá de interpretar o disposto no nº 2 do art. 152º (apenas consentindo uma continuação *temporária* da actividade) que “nada tem a ver com a injeção de novos fluxos de capital, mas tão só com o próprio processo de liquidação”.

Subjaz ao processo de liquidação e partilha o interesse dos sócios e dos credores, mas será “ir longe demais pretender proceder-se, como de facto resulta da deliberação social em apreço, à partilha/divisão de quotas de 3 heranças indivisas dos sócios, usando um processo societário em que os próprios interessados não estiveram presentes e alguns nem representados. Na perspectiva de PEDRO CORDEIRO (*in* “A Desconsideração da Personalidade Jurídica das Sociedades Comerciais”, pág. 105 e segs.) tratar-se-á de um “abuso de instituto”, sendo que tanto o negócio simulado como o dissimulado serão nulos, “por contrários à lei imperativa, ambos quanto à substância e o dissimulado seguramente também por falta de forma.”

No caso, mesmo admitindo que se pudesse estar perante uma situação de *normal actividade* da sociedade, ter-se-ia sempre de considerar a deliberação nula visto que:

Não se esclarece se a convocatória foi devidamente enviada aos sócios (cf. Art. 56º, nº 1, a), do C.S.C.).

O representante não pode praticar actos que impliquem a extinção da quota (cf. Art. 223º, nº 6, do C.S.C.), como resulta da redução do capital a zero e houve mesmo sócios que nem representados estavam.

No aumento de capital em dinheiro o direito de preferência *subsiste* salvo o disposto no art. 460º do C.S.C. (cf. art. 266º, nº 4 do mesmo Código) pelo que no total dos 22 sócios (8 dos quais nem sequer representados) não podia ficar a constar que o aumento seria subscrito apenas por nove.

Por todos estes motivos, é de manter a inicial qualificação no sentido da recusa do acto.

4 – Desta decisão vem a registante interpor o presente recurso hierárquico.

Nas alegações que apresenta repete *ipsis verbis* as que já havia produzido na fase da reclamação, não contestando, nem analisando minimamente, as pormenorizadas razões expostas pela Senhora Conservadora no despacho em que apreciou os motivos aduzidos pela reclamante.

5 – Expostas as aludidas posições em confronto nestes autos, cumpre agora emitir parecer.

É facto que a questão jurídica fulcral (que, no entanto, como se afigura, não será susceptível de influir na sorte do recurso) é deveras complexa e demanda alguma reflexão. Poder-se-á sintetizar deste modo: no *interim* que medeia a dissolução e o encerramento da liquidação pode a sociedade *deliberar* reduzir e (ou) aumentar o seu capital?

Pensamos ser hoje pacífica na doutrina a ideia de que, na fase da liquidação, a capacidade jurídica ¹ da sociedade fica *coarctada*, restringindo-se *essencialmente* aos actos que visem saldar o património social. Só que esta restrição *não é absoluta*, nem quantitativa nem qualitativamente. Quaisquer actos que, dentro do seu objecto, a sociedade pratique não são feridos de invalidade ².

De facto, o vínculo societário sofreu um golpe, que tende a ser *fatal*. Se a sociedade ainda continua a respirar e a viver, fá-lo em fase *soit-disant* "terminal". Como sugestivamente referiu o Professor que temos citado *a fase principal terminou pela dissolução; na fase secundária da liquidação "há apenas que arrumar"*. E a pergunta que logo se põe ao jurista é esta: então se "há apenas que arrumar", quais os actos que, neste âmbito (com esta finalidade), pode a sociedade praticar? E a resposta que julgamos adequada será: em princípio *quaisquer uns*, (incluindo também *deliberações*) visto que a sua capacidade não é *substancialmente* atingida, ainda que – admitimo-lo – se devam interpretar *restritivamente* "as normas aplicáveis antes da dissolução".

6 – Ao encarar esta questão, procuramos apenas notar que não nos parece que exista, na fase da liquidação, qualquer *proibição* legal (objectiva) no sentido de limitar em absoluto a capacidade jurídica (*maxime* de gozo) da sociedade dissolvida. Mesmo à face da regra geral do n.º 1 do art. 6.º do C.S.C. (e abstraindo até da aludida al. a) do art. 152.º, n.º 2) poder-se-ia sempre argumentar o seguinte: embora o *fim* mediato tenha deixado de ser a obtenção de lucros ³, ele continua a ser o de praticar *todos os actos* necessários ou convenientes ao "arrumar da casa", até à final liquidação dos activos e passivos. A sociedade continua a *agir*, sem que se lhe possa opor a *impraticabilidade* do acto: v.g. os negócios jurídicos que celebre com terceiros são *válidos*.

Só que, no seu alicerce, como se recordou, a continuação da própria personalidade (e capacidade) jurídica, supõe que *os elementos* essenciais constantes do contrato social *continuem* a reger (*qua tale*) as relações entre os sócios e com terceiros.

Ora se assim é – como parece ser patente que o é – o que inibirá a sociedade de *deliberar* reduzir o seu capital social, nos termos admitidos pelos arts. 95.º, n.º 3 (e 146.º, n.º 2) do C.S.C., se essa for a forma considerada mais adequada para "arrumar" o problema da cobertura de perdas?

Julgamos que, não havendo, por um lado, face aos enunciados princípios e à própria finalidade da liquidação, óbice algum a que seja desse modo que a sociedade *delibere* proceder à *cobertura de perdas* ⁴ (e inclusivé porque está na fase em que uma das questões que pode e *deve* "arrumar" é precisamente essa) e, pelo outro, inexistindo disposição legal que proíba a sociedade dissolvida de utilizar o mecanismo previsto nos arts. 94.º e segs. do C.S.C., teremos de concluir que lhe é admitido *deliberar* ⁵ *reduzir* o capital social ⁶.

À luz do disposto no art. 95.º, n.º 4, a) essa *deliberação* deve ser *registada* e publicada. Quer dizer que se a lei entendeu (por várias razões, como o de prevenir eventuais prejuízos de terceiros, o que, obviamente, não vem aqui ao caso) que à *deliberação* deveria ser dada uma *publicidade* (tanto *jurídica* como de mera *notícia*) específica, isso significa que ela é tratada de forma *independente*, autónoma do *facto* sujeito a registo – e que é a própria *redução* do capital – que se acha contemplado na alínea q) do art. 3.º do C.R.C..

7 – A demonstração desta perspectiva do legislador – o registo da *deliberação* da redução do capital *é um*, (previsto apenas na alínea a) do art. 95.º, n.º 4, do C.S.C.) e o da *redução do capital* (a que se refere a al. q) do art. 3.º do C.R.C.) *é outro*, que lhe é necessariamente posterior – permitir-nos-á verificar que a *sociedade em liquidação* pode obter o primeiro, sem que previamente registre o "regresso à actividade" "al. s) do art. 3.º do C.R.C.), ao passo que, sem essa prévia diligência, se afiguraria *incompatível* pretender registar a *alteração contratual* que a redução do capital envolve.

Tentemos explicar melhor:

Embora a sociedade dissolvida mantenha a sua personalidade jurídica, como expressamente consta do C.S.C. e também, no entender da doutrina, conserve a capacidade de gozo e inclusivé a de exercício, a verdade é que existe sempre uma "modificação da relação jurídica constituída pelo contrato de sociedade" ⁷ pelo que seria contraditório que, após a dissolução (e sem que fosse deliberado o regresso à actividade), a sociedade pretendesse adoptar um diverso *quadro estatutário*. Ela tem capacidade jurídica, mas *conserva* o mesmo contrato de sociedade, designadamente no que toca aos elementos *essenciais* (art.º 9.º, n.º 1, do C.S.C.) e no que a estes concerne (admitindo-se até que já o mesmo não ocorra quanto aos facultativos) – os quais não são já *alteráveis* se persistir o objectivo da extinção da sociedade.

Daí que nos pareça *inadmissível* (senão mesmo *absurdo*, como aliás decorre do que pertinentemente se disse no despacho impugnado) pretender *reconstituir* com uma *outra veste* (no caso, com diverso capital) um ente jurídico

que se deliberou extinguir. Se a sociedade entrou em liquidação, *entrou necessariamente* com o contrato social (nos seus elementos essenciais) que era *o seu*. Como poderá alterá-lo sem que (previamente) vise continuar a exercer a actividade social ?

E, assim, o conservador colocado perante este ilogismo – contraditório com todo o ordenamento que rege a *sociedade comercial*, para não dizer mesmo qualquer possível pessoa colectiva – parece que não poderia deixar de qualificar desfavoravelmente um pedido de registo de *alteração* estatutária do ente jurídico *dissolvido*. A sociedade em liquidação (não deliberando retomar a actividade) terá de “arrumar” a casa com o fulcro do contrato de sociedade *que tem* – não *com qualquer outro* que se lembre de compor (mesmo invocando as mais plausíveis “desculpas” de que assim saldará melhor as suas contas) alterando o que tinha no momento da dissolução.

Ora, o capital social – não o podemos esquecer – é um dos elementos essenciais do contrato de sociedade (art. 9º, nº 1, f), do C.S.C.) e modificá-lo envolve *sempre* uma alteração desse básico elemento contratual ⁸.

Daí que se nos afigure que, embora a deliberação de redução do capital pudesse ter sido tomada (como decorre do que tentamos expor), no entanto ela seria *ineficaz* – no sentido de que não poderia basear ⁹ o ulterior pedido *do facto* previsto na citada al. q) do art. 3º do C.R.C., ou seja, a própria *redução do capital* – enquanto não fosse registado o regresso à actividade (al. s), “in fine”, do referido art. 3º) dessa mesma sociedade. E, no que toca aquela ineficácia, afigura-se mesmo que o extracto da inscrição da deliberação traduziria melhor a situação se dele constasse a necessidade do regresso à actividade como *condição* da exequibilidade dessa mesma deliberação.

8 – A necessidade do prévio registo do regresso à actividade surge, porém, apenas se a sociedade vai, *efectivamente*, alterar o seu contrato social *e quando o requer*. Não numa fase *anterior* em que (apenas) se *delibera* proceder desta ou daquela forma, praticar estes ou aqueles actos. É que, para além da dissolução ser *um facto* (sujeito a registo) é também *um processo*, como explica a generalidade da doutrina. E, durante esse processo, a sociedade vai existindo e pode ter hoje uma intenção que amanhã *não chegue* a concretizar. Logo, face a toda esta problemática, propendemos a considerar que a sociedade em liquidação poderá tomar *a deliberação* a que alude a al. a) do art. 95º, nº 4, do C.S.C.. Mas, para que a possa *concretizar*, através da *titulação e registo* da correspondente alteração da cláusula estatutária, *então*, - se quiser obter a definitiva inscrição *desse facto*, - terá de previamente *retomar a sua actividade* ou, o que é o mesmo, deixar de se encontrar “em liquidação”, com o inerente vínculo causal da relação societária - o negócio jurídico *contratual* com os seus elementos *obrigatórios* (citado artigo 9º, nº 1) - *dissolvido* ¹⁰.

E como é a própria lei a admitir que no decurso *do processo* dissolutivo a sociedade *retome* a plenitude desse vínculo, afigura-se que não poderemos interpretar de outro modo as disposições em causa (nem faria sentido), designadamente no tocante à impossibilidade da definitiva publicação registral *do facto* – a alteração do estatuto (do contrato) – de uma sociedade *dissolvida* e que previamente não tivesse deliberado o regresso à actividade. Cremos não haver contradição no que deixamos exposto. É que, no caso da al. a) do art. 95º, nº 4, do C.S.C. o que se publicita é *a deliberação* que pretende reduzir o capital. Consequentemente, o que se está a registar é uma mera *intenção*, um propósito ¹¹, que só se concretizará se a sociedade *realmen-*

te alterar o elemento-capital e solicitar o correspondente registo ¹².

Durante a fase da liquidação nada impede que a sociedade faça alguns “projectos”, *hesite* no caminho que ainda lhe falta trilhar até ao “arrumo” final. E então, uma de duas: ou encerra essa arrumação, saldando tudo e extinguindo-se, ou entende que ainda haverá qualquer viabilidade de subsistir – a qual poderá passar por uma *alteração* do seu dissolvido contrato (*in casu*, pela efectiva redução do *elemento*-capital). Só que, se for esta a solução encontrada, não a poderá *concretizar* – sob pena da manifesta nulidade do acto – se não retomar a actividade. Só regressando à vida plena pode “mexer” no seu próprio estatuto (já dissolvido). E, caso contrário, a *manifesta nulidade* do acto decorre dos aludidos princípios e de todas as disposições citadas neste parecer e no próprio despacho impugnado – v.g. as dos arts. 9º, nº 1, f) e 146º, nº 1, (primeiro segmento) do C.S.C. e 294º do C.C..

9 – Temos assim que, como se disse, a sociedade em liquidação pode deliberar reduzir o capital para cobertura de perdas e (se inexistirem outros motivos impeditivos, como aliás no caso existem) obter o registo dessa deliberação. É ainda nosso conceito que tal deliberação será *ineficaz* e não *nula* – no sentido de apenas *não poder* conduzir à ulterior efectiva titulação e registo *do facto*, *redução*, enquanto a sociedade não deliberar o retorno à actividade. Mas isto poderá-o fazer no período que decorre entre o registo da deliberação a que alude a citada al. a) do nº 4 do art. 95º e o registo do próprio *facto* (redução do capital) – que, como se referiu, é uma outra inscrição, desta feita prevista na al. q) do art. 3º do C.R.C..

E esta opinião radica ainda na circunstância de que a *ineficácia*, diversamente do que ocorre com a manifesta *nulidade*, não conduz à recusa do registo. Na verdade, o acto, conquanto ineficaz, é passível de registo *definitivo*. É, de facto, esta a solução que inquestionadamente deriva do nosso sistema registral ¹³.

Só que isto assim será *em teoria*. Não no caso concreto. Como bem observa a Senhora Conservadora, a deliberação em causa não poderá basear o pretendido pedido de registo. E por todas as razões que pormenorizadamente refere e com que concordamos. De sorte que, no presente parecer, seria desnecessário e até supérfluo repeti-las ¹⁴. Bastará para elas remeter e apenas recordar que a nulidade *expressamente* prevista no art. 56º, nº 1, a) do C.S.C.

se

verifica ineludivelmente no caso vertente¹⁵. E que a falta da apontada *formalidade essencial* que é a *convocatória* só poderia ser dispensada se porventura estivéssemos perante uma deliberação unânime tomada em *assembleia universal* nos termos do n.º 1 do art. 54.º do C.S.C. – o que manifestamente não foi o caso, como resulta das actas apresentadas.

E acrescentar-se-á ainda o seguinte: toda esta matéria constava já do despacho de qualificação relativo ao pedido apresentado em 2 de Julho e é reafirmado no que apreciou a reclamação. Contudo, não se acha explícita no que recusou o acto (da Ap. 5, de 02.NOV.99). Mas, como se trata de um óbice atinente à *nulidade* não é *sanável* pelo simples facto de não ter sido *de novo* explicitado na qualificação do pedido ora em causa, nem este Conselho pode deixar o ter em conta, como, aliás, sempre tem entendido¹⁶. Mas, de resto, trata-se de questão também expressamente analisada no despacho impugnado.

10 – De sorte que somos de parecer que ao presente recurso não deverá ser dado provimento. Em síntese formulam-se as seguintes

Conclusões

I – Na fase da liquidação os actos que a sociedade pratique e as deliberações que tome visam, à luz dos princípios legalmente previstos, saldar o património e extinguir as relações contratuais assumidas.

II – Pode, no entanto, durante essa fase – ou seja, no decurso do processo de dissolução – a sociedade deliberar o regresso à actividade, renascendo, assim, sem restrições, a relação societária.

III – Caso delibere regressar à actividade, porque cessou o processo dissolutivo do vínculo societário, a sociedade pode, portanto, sem limitações, alterar quaisquer cláusulas do contrato de sociedade, incluindo a que fixa o seu capital.

IV – Contudo, depois de registada a dissolução – e subsistindo simplesmente a fase de liquidação, sem que tenha sido deliberado o regresso à actividade – dever-se-á manter em vigor, coerentemente com os princípios do próprio Ordenamento jurídico, o mesmo contrato de sociedade (nos seus elementos legalmente essenciais), tal como existia no momento da dissolução.

V – Consequentemente, não é possível, nestas circunstâncias, registar o facto redução do capital, na medida em que se traduziria necessariamente numa alteração desse elemento do contrato da sociedade dissolvida.

VI – Facto diverso – e igualmente sujeito a registo nos termos do disposto no art. 95.º, n.º 4, a) do Código das Sociedades Comerciais – é a deliberação da redução de capital que, se a sociedade não regressar à actividade, será ineficaz, ineficácia esta que, todavia, em termos de direito registral, se compatibiliza com a possibilidade de ser lavrado o correspondente registo.

VII – A deliberação social que se destine a basear um pedido de registo deve ser válida, pelo que – designadamente em face do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 48.º do Código do Registo Comercial – não é admissível que se verifiquem quaisquer dos motivos de nulidade previstos no n.º 1 do artigo 56.º do Código das Sociedades Comerciais.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 28.04.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 02.05.2000.

Proc. n.º C.N. 72/99 DSJ-CT- Fraccionamento de edifício – Necessidade de prévia constituição da propriedade horizontal – Existência autónoma anterior a 1955

Caso A:

I – A possibilidade de fraccionamento de um edifício em partes distintas está imperativamente dependente, desde a entrada em vigor do Dec-Lei 40333 de 14 de Outubro de 1955, da constituição da propriedade horizontal, sendo nulos os negócios celebrados em contravenção da lei – cfr. artºs 1º do citado Dec-Lei e 1414º e 1416º do Código Civil.

II – Assim, de um prédio constituído por rés-do-chão e dois andares não pode desmembrar-se e alienar-se separadamente a parte correspondente ao rés-do-chão, sem que previamente seja constituída a propriedade horizontal.

III – De igual modo, não pode constituir-se a propriedade horizontal em quatro fracções autónomas abrangendo apenas os dois andares – deixando de fora o tal rés-do-chão – e vender-se uma dessas fracções, porque o regime da propriedade horizontal só pode ser estabelecido relativamente a todo o edifício.

IV – Dada a circunstância de os efeitos da usucapião retroagirem ao início da posse que a ela conduziu, admite-se que a situação, aliás complexa, da consulta (divisão do rés-do-chão em três novas fracções), possa obter resposta positiva através da consideração da hipótese de os actuais “titulares” das partes distintas do edifício se concertarem e conjuntamente outorgarem escritura pública de constituição de propriedade horizontal sobre o edifício, nos termos em que vêm possuindo as respectivas partes que o integram, declarando expressamente no acto que, por esta via, ficam convalidados todos os negócios e actos realizados (concretamente as compras e vendas referidas em 2 e 3) e posteriormente alterarem o regime da propriedade horizontal quanto ao objecto (divisão da fracção do rés-do-chão em três novas fracções, como se pretende)

V – Uma outra solução possível será submeter agora o edifício, constituído por rés-do-chão e dois andares, ao regime da propriedade horizontal, mediante recurso à justificação notarial ou judicial, com invocação da usucapião – desde que, obviamente, se verifiquem os requisitos desta – intervindo no acto todos os interessados que têm estado na posse das fracções susceptíveis de corresponderem às exigências da sua utilização em regime de propriedade horizontal.

Caso B:

I – Verificando-se existir correspondência entre o artigo 314º da matriz urbana da freguesia de ..., do concelho de ... (vigente em 02/04/48, à data da escritura de aquisição) e o artigo 255º da mesma matriz (vigente em 28/09/81, à data do averbamento à descrição do imóvel - do qual consta ser ele constituído por um primeiro andar) ter-se-á de concluir que esse primeiro andar já estava juridicamente autonomizado no domínio do artigo 2335º do Código Civil de 1867 e, por isso, pode o mesmo ser agora alienado.

II – A tanto não obsta a norma do nº 1 do artigo 62º do Código do Notariado, que visa apenas os edifícios submetidos ao regime de propriedade horizontal após o início da vigência do citado Decreto-Lei 40333 de 14 de Outubro de 1955.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 26.05.2000.

Fernando Neto Ferreirinha, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 26.05.2000.

Proc. C.N. 23/2000 DSJ-CT - Escritura de pacto de preferência – Valor do acto para efeitos emolumentares

I - O acto notarial – cuja conta constitui objecto da presente deliberação – titula um *pacto de preferência*.

II - Nos termos do *art.º 410.º do C. Civil*, “o pacto de preferência consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa”.

III - Face à noção enunciada na lei, parece poder deduzir-se que o *objecto imediato* do pacto de preferência consiste na convenção da assunção de uma obrigação, só podendo considerar-se como seu *objecto mediato* o bem que vier a ser objecto da futura venda.

IV - Como resulta da definição legal do pacto de preferência, observa-se que o correspectivo direito relacionado com a obrigação de dar preferência reveste um cariz de ordem meramente precária, pois nem sequer é certo que tal direito de preferência venha a ser exercido.

V - A regra prevista na *alínea I) do art.º 2.º da TEN* não é de aplicar ao caso sujeito a apreciação, apesar de poder, de algum modo, com ele apresentar semelhança, não só porque o legislador apenas a previu para o caso específico da convenção antenupcial, mas também porque as tabelas emolumentares não admitem, em princípio, interpretação extensiva, ainda que haja identidade ou maioria de razão.

VI - Na sequência de tais considerações, julga poder concluir-se que o acto pelo qual se titula um pacto de preferência é, com base no disposto no *art.º 1.º da TEN*, de *valor indeterminado*, visto o objecto imediato do mesmo consistir na mera convenção de ser assumida a obrigação de dar preferência.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 26.05.2000.

José Joaquim Carvalho Botelho, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 26.05.2000.

Proc. nº C.P. 88/99 DSJ-CT - Registo de «benfeitorias» na Ilha de S. Miguel. -Procedimento jurídico-registral.

Resumidamente se descreve o caso concreto que motivou a consulta:

- a)- Em 8 de Janeiro de 1953 foi aberta a descrição nº 22.876, de um prédio "urbano" que "consta das melhoras de uma casa baixa telhada, edificada em terreno pertencente a TSM", inscrito na matriz sob o artigo 725, e registada a sua aquisição em comum (e sem determinação de parte ou direito) a favor dos herdeiros de MJC e marido JC, com base na respectiva escritura de habilitação;
- b)- Em 1977 foi registada a aquisição destas "benfeitorias", sucessivamente, a favor de APP (por compra aos titulares inscritos) e de ACC, c.c. MNF (por compra àquele APP e mulher), com base em escrituras outorgadas no ano de 1954;
- c)- Embora tal não constasse da mencionada descrição nº 22.876, o certo é que o terreno onde foram implantadas as "benfeitorias" estava descrito na Conservatória sob o nº 1.572 (actualmente extractado na ficha nº 1265/230496, freguesia de ...), desde o ano de 1900, a favor de JUSM, e em 1965 foi registada a aquisição a favor de TSM, com base em escritura de habilitação outorgada no ano de 1933 e em escritura de partilha outorgada no ano de 1946;
- d)- Nesse ano de 1977 os titulares inscritos da descrição nº 22.876 requisitaram na Conservatória o registo, provisório por natureza, a favor de AEFC, c.c. MRLC, da "transmissão contratual das benfeitorias edificadas no prédio descrito sob o nº 22.876 (...), que os requerentes lhe vão vender (...)"
- e)- E os titulares inscritos do prédio descrito sob o nº 1.572 requisitaram na Conservatória **1)** a desanexação deste prédio de 178m2 para anexar ao nº 22.876, "que são o terreno deste último" e **2)** o registo, provisório por natureza, a favor daquele AEFC da "transmissão contratual do terreno do prédio nº 22.876 (...), que os requerentes lhe vão vender";
- f)- As inscrições provisórias anteriormente referidas em d) e e) caducaram;
- g)- Em 22.02.2000 foi extractada na ficha nº 1660 - ... a descrição nº 22.876 - terreno urbanizado com 178m2, onde se encontra edificada as melhoras de uma casa baixa, telhada, com o artigo urbano 725, e o terreno omisso na matriz, desanexado do nº 1.572 -, e nela reproduzidas a inscrição em vigor de aquisição das benfeitorias e as inscrições em vigor de aquisição do terreno, para registar a aquisição do direito de propriedade de uma das titulares inscritas do terreno (que entretanto havia falecido).

2- A Senhora Conservadora consulente, após o relato que fez do concreto problema ¹, salienta que este é um verdadeiro caso de tratos sucessivos paralelos, sendo um relativo ao prédio e outro às benfeitorias nele construídas, porquanto "nas cadeias de causantes conducentes a ambas essas inscrições actualmente vigentes, não se descortinou, após exame dos respectivos históricos, qualquer titular comum a partir do qual os tratos sucessivos correspondentes tivessem bifurcado". E que com os registos provisórios de aquisição (das benfeitorias e do terreno)

ter-se-á pretendido obter a solução da definição de direitos, através da "confusão", sendo de concluir, em face da caducidade destas inscrições, que sobre o prédio descrito sob o nº 22.876 - actualmente na ficha nº 1660/... - incidem várias inscrições de propriedade, uma referente às benfeitorias, e outras referentes ao terreno, o que se lhe afigura um "evidente absurdo registral".

Entrando na "abordagem jurídico-substantiva" do problema, a consulente realça que «é prática ancestral nesta Ilha de S. Miguel conferir autonomia jurídica, em termos de dominialidade, a construções edificadas em terrenos alheios ou mesmo próprios, tudo sob a designação de "benfeitorias", atribuída a essas construções. Tal "costume" está ancorado em especificidades históricas (...) que no essencial (...) se prendem com antigos modos de exploração agrícola, segundo os quais um grande proprietário, empregando trabalhadores, lhes arrendava porções do seu terreno e aí os autorizava a construir casas de habitação ou arrumos de alfaias ou gado».

Tal fraccionamento do domínio - de um lado o terreno, e do outro as construções -, operava-se "à margem de qualquer direito real legalmente institucionalizado", designadamente "à margem dos quadros do direito de superfície", e sem precedência dos modos próprios da respectiva constituição ou, pelo menos, "sem que se traga às tábuas a titulação desses modos de constituição".

Relativamente ao "putativo valor jurídico deste antigo costume", entende ser nenhum, em face do princípio da tipicidade ou *numerus clausus* dos direitos reais (art.s 1306º, nº 1, e 1315º, C.C.), e da ausência de norma legal que remeta nesta sede para os usos (art. 3º, nº 1, C.C.).

E da nossa lei civil (tanto a geral da República, como a legislação específica da Região Autónoma) "não consta qualquer instituto de benfeitorias, a integrar a panóplia dos direitos reais, como modo autónomo de dominialidade". As benfeitorias nunca conferem ao respectivo titular um domínio separado da própria coisa beneficiada ou conservada (cfr. art.s 216º, 1273º e 1275º, C.C.) ².

Sustenta que o fraccionamento de dominialidade pressuposto nas situações descritas "só poderia encontrar vestes jurídicas adequadas no instituto do direito de superfície e da propriedade superficiária (art. 1528º e ss. do CC)". Pelo que ou o interessado nas benfeitorias as teria adquirido nos quadros do direito de superfície, ou teria despoletado o mecanismo da acessão, adquirindo o terreno onde as implantou. De qualquer modo, a tradução registral dos factos não deveria seguir o figurino relatado, mas sim os mecanismos próprios que a lei adscrive. E sem prescindir da titulação dos modos válidos de constituição ou reconhecimento desses direitos.

Enfrentando a essência do problema, refere : «as benfeitorias, com o entendimento que ao termo nesta Ilha é dado, e com o sentido e alcance que ao suposto direito a elas se quer atribuir, só seriam factos sujeitos a registo (e não como benfeitorias, claro) na medida em que, a despeito da imprecisão terminológica, correspondessem a direitos de superfície ou propriedade superficiária, regularmente adquiridos ou constituídos, ou retratassem uma aquisição por acessão, regularmente declarada».

Benfeitorias *qua tale* não são factos sujeitos a registo, nem podem ser transmitidas separadamente do solo ³.

Conclui que os registos de benfeitorias são nulos, nos termos das alíneas b) e c) do art. 16º do C.R.P., carecendo tal nulidade de ser declarada judicialmente (art. 17º, C.R.P.), cabendo ao conservador promover essa declaração (art. 128º, nº 1, C.R.P., por argumento de maioria de razão).

E formula uma série de questões relacionadas com a matéria ⁴.

Terminando por considerar que "a questão não terá, evidentemente, desenvolvimentos futuros (é de justiça reparar que há já alguns anos que não são feitos tais registos)". E que "tais registos criaram decerto expectativas nos seus titulares, sem prejuízo de entendermos que a situação não pode ser perpetuada, e desde logo porque podem ser gravemente lesadas as legítimas expectativas de outros interessados".

3- É sobre a concreta situação - descrita no ponto 1 - que cumpre emitir parecer ⁵.

3.1- A benfeitoria não se destina senão a conservar ou melhorar a coisa, atribuindo a lei ao seu autor um direito de levantamento ou um direito de crédito contra o dono da coisa benfeitorizada.

A acessão, diversamente, consiste na construção de coisa nova, mediante alteração da substância daquela em que a obra é feita.

Sobre a distinção entre benfeitoria e acessão, escreveram **Pires de Lima e Antunes Varela** ⁶:

«A benfeitoria e a acessão, embora objectivamente se apresentem com caracteres idênticos, pois há sempre um benefício material para a coisa, constituem realidades jurídicas distintas. A benfeitoria consiste num melhoramento feito por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico, ao passo que a acessão é um fenómeno que vem do exterior, de um estranho, de uma pessoa que não tem contacto jurídico com ela» ⁷.

A nível registral, a distinção entre as duas figuras demanda um tratamento diferenciado.

Tratando-se de benfeitorias, nada impede que a obra seja averbada à respectiva descrição, dada a sua inseparabilidade do solo, para o que é indiscutível a legitimidade do proprietário inscrito ⁸.

Tratando-se de acessão, o objecto do (novo) direito é o prédio que resultou da união do solo e da obra, e o facto deverá ser registado em face do título comprovativo da verificação dos requisitos legais. Somente no caso de a aquisição se verificar por parte do *dominus soli*, encontrando-se a aquisição do terreno já inscrita a seu favor, é que a prática tabular aconselhará, por razões de economia, que esta aquisição se traduza num averbamento de

actualização da descrição [9](#).

3.2- Resulta dos autos que o termo «benfeitorias» é usado na Ilha de S. Miguel com um significado não coincidente com o conceito jurídico de benfeitoria.

Quererá ele significar o direito a uma obra implantada em terreno alheio - em consequência de uma relação ou vínculo jurídico entre o proprietário do solo e o titular do direito ao implante -, ou a própria obra, objecto de tal direito.

No nosso ordenamento jurídico vigora o princípio do *numerus clausus* ou da taxatividade: o direito das coisas tende, não apenas a oferecer-se em tipos característicos, mas a oferecer-se numa «tipologia taxativa», num elenco fechado de formas ou de direitos (cfr. art. 1306º, nº 1, C.C.) [10](#).

E, de facto, a lei não prevê expressamente este direito real [11](#).

Não obstante, há quem defenda que o costume [12](#) é uma fonte de direito hierarquicamente equivalente à lei.

Concretamente **Oliveira Ascensão** [13](#), que escreveu: «Temos pois que, qualquer que seja a opinião do legislador físico e por mais expressos que sejam os textos legais, é possível, por via consuetudinária, a introdução de novas figuras de direito real» [14](#).

Seria, no entanto, estultice da nossa parte tentar, mormente nesta sede, averiguar se no arquipélago dos Açores, e concretamente na Ilha de S. Miguel, existem costumeiramente estabelecidos direitos reais sobre construções implantadas em terreno alheio. O que apenas podemos adiantar é que desconhecemos referências em textos legais sobre a existência de tais direitos.

3.3- Noutra perspectiva, sabemos que era muito discutida a admissibilidade do direito de superfície no nosso sistema legal anterior à Lei nº 2030, de 22 de Julho de 1948, que aliás o veio só a consagrar apenas em relação aos terrenos do domínio privado do Estado, das autarquias locais e das pessoas colectivas de utilidade pública administrativa (art. 22º, nº 1) [15](#).

Cunha Gonçalves [16](#) considerava que a 2ª parte do art. 2308º do Código Civil de 1867 e as regras gerais da propriedade eram suficientes para sobre elas se construir a teoria do instituto. A este propósito, escreveu: «A mera circunstância de, no presente Código, não se encontrar a expressão «direito de superfície» não autoriza a asserção de que a nossa lei não admite tal direito. A obrigação do intérprete é verificar se na lei existe o facto, ou a coisa, embora nela não se encontre o nome. Neste ponto, *legem habemus*, dentro do quadro amplíssimo do direito de propriedade» [17](#).

3.4- Apreciando a situação dos autos, devemos desde já adiantar - na decorrência do anteriormente exposto - que nos parece legítimo concluir que as tábuas publicitam um direito (real) sobre uma obra implantada em terreno alheio. Direito cuja tipologia será discutível. Mas, mais do que discutir a sua natureza, o que importa é acentuar que não nos encontramos perante um caso evidente de inexistência de uma figura real, a demandar a adopção de procedimentos tendentes à sua eliminação das tábuas.

Haverá, então, que encarar pragmaticamente a realidade existente, e averiguar se o sistema de registo acolheu com rigor a factualidade subjacente e se está apto a dar resposta às vicissitudes jurídicas que vierem a ocorrer. Neste contexto, tem razão a consulente, quando afirma ser este um caso de tratos sucessivos paralelos. Como tem razão, quando sustenta que nas tábuas ingressou apenas a «transmissão» do direito, e não a sua «constituição». Aliás, chegamos ao ponto de desconhecer o «modo de aquisição» dos direitos - de fazer o implante e ao implante.

Terá sido um contrato (verbal) de arrendamento ? [18](#).

Tudo isto é verdade. Mas é nossa convicção que as deficiências do processo registral se poderão considerar sanadas com a intervenção dos titulares inscritos do terreno a pedir na Conservatória a desanexação da parcela que constitui o chão da casa, e a sua integração na descrição das benfeitorias. Trata-se, a nosso ver, de uma intervenção «recognitiva» do direito do titular inscrito das benfeitorias.

Estamos, pois, de acordo com os procedimentos adoptados pela Conservatória, traduzidos na integração na descrição das benfeitorias do terreno que constitui o solo da casa, e na reprodução na respectiva ficha das inscrições em vigor sobre o terreno [19](#).

E, salvo o devido respeito pela douda opinião da consulente, não se nos afigura que as tábuas publicitem um

“absurdo registral” [20](#). A haver absurdo, ele seria substantivo, que não registral. Mas, pelas razões já alinhadas, mesmo do ponto de vista substantivo não subscrevemos tal afirmação.

Os registos lavrados na ficha constituem presunção da existência de dois direitos: o direito ao solo e o direito ao implante. As vicissitudes que venham a ocorrer em cada um dos direitos deverão, a nosso ver, ter acolhimento nas tábuas [21](#). Desde logo, como é óbvio, os actos jurídicos que tenham por efeito a reunião na mesma pessoa dos dois direitos.

4- É este o nosso parecer, que resumiremos nas seguintes

Conclusões

- I - Na Ilha de S. Miguel, no arquipélago dos Açores, o termo «benfeitorias» é usado com um significado não coincidente com o respectivo conceito jurídico, querendo antes significar o direito a uma obra implantada em terreno alheio - em consequência de uma relação ou vínculo jurídico entre o proprietário do solo e o titular do direito ao implante -, ou a própria obra, enquanto objecto de tal direito.**
- II - Não sendo manifesto não nos encontrarmos *in casu* perante uma figura real - direito de superfície ou direito real costumeiramente estabelecido -, não tem o conservador que diligenciar pela eliminação das tábuas do registo de «benfeitorias» que nelas ingressaram no ano de 1953, e desde então têm sido objecto de diversos negócios jurídicos de transmissão - também eles sujeitos a registo -, tendo o respectivo direito sido reconhecido pelos titulares inscritos do terreno onde foi efectuado o implante.**
- III - Publicitando as tábuas a existência de dois direitos - o direito ao solo e o direito à obra -, não deverá o conservador recusar o registo das vicissitudes de qualquer deles que entretanto vierem a ocorrer, *maxime* o registo de factos de que resulte a reunião de ambos os direitos na mesma pessoa.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 26.05.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 26.05.2000.

Proc. nº R.P. 187/99 DSJ-CT - - Registo de aquisição pedido com base em compra e venda celebrada no estrangeiro. - Verificação da regularidade formal do título - Lei aplicável - Sucessão no tempo de normas de conflitos.

1. Vem o presente recurso hierárquico interposto por JCP do despacho que indeferiu a reclamação que oportunamente apresentou contra a decisão da 1ª Conservatória do Registo Predial de ... de recusar o registo de aquisição a seu favor do prédio nº 00626/990720 da freguesia de ... pedido a coberto da ap. 34 de 1999/07/20.

1.1 O registo foi pedido, a coberto da ap. 34 de 1999/07/20, com base em documento que, mostrando-se escrito em língua portuguesa e encimado pelo título de "escritura de compra e venda", foi elaborado por AC, *Public Notary* de New Jersey, Estados Unidos da América.

Do conteúdo do documento apresentado consta que em 12.07.63 - perante ele, *Notary*, e também perante as testemunhas HE e MC - os outorgantes (vendedores) MargC e seus filhos LC e GMC declararam que "estavam justos e contratados vender, como de facto vendido têm e consideram, todos os direitos, acções, posse e opção de 12,19 ares (3 ½ quartas de terra, sita na Rua ..., freguesia dos ..., concelho e distrito de ... (...), confrontando pelo norte com Rua ..., sul, herdeiros de AJD, nascente, DM, e, poente, com CJMCA, e inscrita no artigo urbano 280 (parte)", pelo preço de 3600\$00 e aos também outorgantes (compradores) JCP e mulher IMP "cedem e transferem todos os direitos, domínio, acção, posse e opção que até agora tinham na supra citada propriedade e descrita nesta escritura, que consideram vendida, a qual a partir de hoje (...) podem tomar como quiserem", tendo estes últimos outorgantes declarado aceitarem a descrita compra.

O documento, que nada refere quanto ao cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da compra e venda em causa, está assinado pelos outorgantes, pelas testemunhas e pelo *notary*, que mencionou conhecer as pessoas dos outorgantes.

Por sua vez, a assinatura de quem elaborou o documento está reconhecida e a sua qualidade de *public notary* está certificada pelo Chanceler do Consulado-Geral de Portugal em New York, conforme se atesta no próprio documento. A instruir o mesmo pedido de registo foram ainda apresentados dois outros documentos:

- uma certidão fiscal comprovativa, por fotocópia, do conhecimento de sisa nº 592/6908, liquidada e paga em 09.08.63, que se reporta à compra que JCP fez em 12.07.63 por escritura outorgada perante AC, notário público na cidade de Elizabeth (Estado de New Jersey) "como consta da certidão da respectiva escritura que me foi apresentada para conferência de todos os elementos acima mencionados";

- caderneta predial referente ao artigo 15º da secção 5 de ..., comprovativa também de que o prédio nele inscrito o estava anteriormente sob o artigo 15º da secção E da mesma freguesia.

1.2 O registo foi requisitado pelo comprador - simultaneamente aliás com o registo prévio de aquisição, em comum e sem determinação de parte ou direito, a favor dos referidos vendedores, o qual foi efectuado com carácter definitivo (G 19990720033) - sobre o prédio descrito sob o nº 00626/... com a declaração complementar por aquele prestada de que esse prédio tem a área de 1300 m2 e está inscrito no artº 15º da Secção nº 5 (anterior artº 15º da Secção E, que, por sua vez, proveio de parte do artº 280 da matriz rústica antiga), elementos estes que passaram a ser mencionados na descrição.

1.3 Não obstante, o registo de aquisição a favor do ora recorrente foi recusado com fundamento na falta de título

(artº 69º, nº 1, b), do CRP).

1.4 Na sequência da notificação que lhe foi efectuada, o interessado pediu à Conservatória em causa que o esclarecesse em que consistia a "falta de título", informação que entendia ser necessária para conhecer a razão da recusa e diligenciar em consonância.

Numa 1ª resposta informou a Conservatória que o despacho de recusa era sucinto, mas claro "porque o documento apresentado não é título suficiente" e já numa 2ª resposta, perante a insistência do interessado para que fosse esclarecido da razão pela qual o documento apresentado não seria título suficiente, precisou que tal documento não é considerado em Portugal "como título suficiente", invocando os artºs 68º e 69º, nº 1, b), do CRP.

1.5 Da qualificação efectuada reclamou o interessado, não obstante se não considerar ainda esclarecido quanto aos motivos da recusa.

Na verdade, fez questão de salientar que não basta citar as disposições legais que regulam a qualificação dos registos e as que, em abstracto, prevêem as causas da sua recusa para fundamentar uma decisão. E uma decisão sem fundamentação - colocando os interessados sem saber a que se ater, seja para remediar as deficiências, seja para dela reclamar ou recorrer - é uma decisão nula (artºs 158º, 659º, 660º, nº 3, e 669º, nº 1, b), do CPC e 124º, 133º, nº 1, e 134º do CPA).

Todavia - e continuando embora a aguardar a explicação da recusa -, porque não é a nulidade do despacho de recusa que poderá interessar ao reclamante, mas a feitura do registo, arrisca a avançar e a aventar a razão da recusa.

Assim, expressa o seu entendimento de que a lei reguladora da forma dos actos jurídicos é a do Estado onde eles são praticados (*locus regit actum*) - artº 36º do CC. E nenhuma dúvida se poderá levantar quanto à observância, no caso, da lei do Estado de New Jersey (USA).

Com efeito - prossegue o reclamante - o documento apresentado a registo:

- 1- intitula-se "Escritura de Compra e Venda";
- 2- está redigido em língua portuguesa;
- 3- foi exarado por notário público do referido Estado de New Jersey;
- 4- foi exarado no seu cartório;
- 5- identifica as partes (vendedores e compradores);
- 6- identifica o objecto da compra e venda e estabelece o seu preço;
- 7- declara terem as partes manifestado a sua vontade livre e conscientemente;
- 8- intervieram duas testemunhas, identificadas na escritura;
- 9- contém as assinaturas das partes, das testemunhas e do notário;
- 10- contém o selo do cartório;
- 11- a assinatura do notário foi reconhecida pelo Chanceler do Consulado-Geral de Portugal em New York; e
- 12- a assinatura deste último foi reconhecida pela Direcção-Geral dos Negócios Económicos e Consulares (Legalizações).

Salienta ainda o recorrente que se dá mesmo a circunstância de o conteúdo do acto e até o seu nome serem iguais aos mesmo actos praticados em Portugal; e a redacção, as formalidades, tudo quanto se discriminou, são iguais às dos mesmos actos praticados em Portugal.

Seria, por outro lado, absurdo - e materialmente impossível - obrigar os notários de cada país a celebrarem os actos respeitantes a estrangeiros ou a bens no estrangeiro conforme as leis dos países da sua nacionalidade ou da situação dos bens. Por isso é que, certamente, o Acórdão da Rel. do Porto de 02.12.83 (*in* Col. Jur., 1983, 5º, 222) terá decidido que um contrato de mútuo celebrado na Suíça entre um português e um suíço, com observância da lei daquele país quanto à substância e à forma do negócio, é válido, ainda que a lei portuguesa exija escritura pública e esta não tenha sido a adoptada,

A tendência mundial será de resto - prossegue o reclamante - neste como em todos os campos de actividade (v.g., os actos do registo civil) para a internacionalização.

Conclui, pedindo que o despacho de recusa seja declarado nulo por falta de fundamentação e se ordene a feitura do registo ou, para que a situação se esclareça, se forneça ao reclamante a razão da recusa do registo.

1.6 Ao sustentar a sua decisão, veio então a Conservatória a fundamentá-la considerando que:

- a)- para a validade da compra e venda de imóveis exige a lei que seja celebrada por escritura pública (artº 875º do CC e 80º, nº 1, do C.Not.);
- b)- o documento apresentado como titular da compra e venda do prédio em questão, lavrado perante um *notary public*, com as características próprias dos documentos anglo-saxónicos - não escritos nas *notas* e sem força probatória plena nem força executiva - não pode ser qualificado de escritura pública, muito embora se apresente com a aparência externa de tal.

1.7 É deste despacho que o interessado recorre. E fá-lo reiterando a argumentação que utilizara já na sua reclamação.

Insiste em que o despacho de recusa é nulo por falta de fundamentação.

Insiste também em que o despacho recorrido violou o disposto no artº 36º do CC (a disposição legal do direito português ao caso aplicável, a qual reconhece a validade do negócio quando observada a lei local quanto à forma -

locus regit actum).

A favor ainda das suas posições cita **Pires de Lima e Antunes Varela**, in *Código Civil Anotado*, vol. II, p. 76: "Admite-se a aplicação de duas leis. Em princípio deve aplicar-se a lei reguladora do próprio negócio; mas considera-se suficiente a observação da lei do lugar onde é feita a declaração, ou seja, do lugar em que é celebrado o negócio. É este o sentido com que a legislação italiana e a alemã aceitam o princípio *locus regit actum*.

À segunda regra consagrada no n.º 1 do art.º 36.º abre-se uma excepção: - a da lei reguladora da substância do acto exigir uma determinada forma ainda que o acto seja celebrado no estrangeiro.

Temos um exemplo no artigo 2223.º em relação aos testamentos feitos por português no estrangeiro, segundo a lei local.

Só são eficazes em Portugal observando uma forma solene na sua feitura ou aprovação".

E também no **Martidinale-Hubbell Law Directory**, 110.ª edição anual (1978), vol. VII, serviço de directório legal completo, com sede e escritório em Summit, New Jersey, sob o título **Portugal Law Digest**, revisto para a referida edição pelo Dr. Francisco Bahia dos Santos, com a colaboração de A.H.Reynolds (Representante de Stoneham & Pumfreys), ambos de Lisboa, pode ler-se (a págs. 3953):

"CONTRATOS - Os documentos escritos podem ser autênticos e particulares.

Os documentos autênticos são os emitidos devidamente pelas autoridades públicas competentes ou por notários públicos ou outros funcionários com funções similares; todos os outros documentos são considerados documentos particulares.

Os documentos particulares são considerados autenticados quando confirmados pelas partes perante o notário público, de acordo com as leis do notariado.

Documentos estrangeiros - Os documentos autênticos ou particulares emitidos em país estrangeiro, de acordo com as suas leis, têm o mesmo valor de prova como os da mesma natureza emitidos em Portugal.

Se o documento não está legalizado e há dúvidas justificadas a seu respeito ou da genuinidade da sua legalização

pode ser requerida a sua legalização"¹

O recorrente refuta ainda o argumento que a Conservatória pretende extrair do disposto no art.º 875.º do CC, considerando que este preceito se aplica apenas às compras e vendas de imóveis realizadas por notários portugueses e não, *evidentemente*, quando feitas no estrangeiro.

Termina por pedir que seja revogado o despacho recorrido, declarando-se sem efeito e anulando-se a decisão de recusa e ordenando-se a feitura do registo.

2. Estas, em suma, as posições assumidas por recorrente e recorrida.

Cumpra agora emitir parecer.

3. Uma questão prévia levantou o recorrente, tendo ela a ver com a circunstância de o despacho de recusa não conter o fundamento dessa decisão

Concordamos com a alegação de que a mera invocação da norma legal que em abstracto prevê determinada causa para a recusa do registo, sem indicação do motivo que em concreto terá levado o registador a considerar verificada, no caso, a situação naquela norma prevista, não basta para fundamentar essa mesma recusa.

E cremos que, no caso dos autos, aquele despacho é mesmo nulo por falta de especificação dos fundamentos da decisão que nele se contém (art.ºs 666.º, n.º 3, e 668.º, n.º 1, b), do CPC).

Só que também entendemos que a nulidade do despacho em apreço se deve considerar suprida, por força do disposto no n.º 4 daquele art.º 668.º (introduzido com as alterações produzidas naquele Código pelo Dec.-Lei n.º 329-A/95, de 12/12) pelo despacho de sustentação proferido na sequência da reclamação deduzida, para o qual a

Conservatória recorrida aduziu então os fundamentos de facto e de direito da recusa sob impugnação. ²

Daí que passemos de imediato a analisar e a apreciar o mérito do recurso, dado que, sendo o processo o próprio e o recurso atempadamente interposto por quem tem legitimidade para tal e está devidamente representado, inexistem outras quaisquer questões prévias ou prejudiciais que obstem ao seu conhecimento.

4. Não obstante se tenha louvado a recusa no disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 69.º do CRP - nos termos do qual o registo deve ser recusado quando o facto que se pretende registar não está manifestamente titulado nos documentos apresentados - a verdade é que os fundamentos que para a recusa vieram a ser invocados no despacho de sustentação equacionam a questão de modo diverso, deles se inferindo, antes, que a Conservatória entendeu ser o facto submetido a registo manifestamente nulo em virtude de a compra e venda do imóvel em causa ter sido celebrada, embora em país estrangeiro, sem observância da forma exigida - escritura pública - para a sua validade (art.ºs 875.º do CC e 80.º, n.º 1, do C.Not.).

4.1 Esta qualificação, fundada pois em normativos do Código Civil Português de 1966 e do Código do Notariado de 1995, que entraram em vigor em 1 de Junho de 1967 e em 15 de Setembro de 1995, respectivamente, levanta desde logo uma primeira questão de aplicação das leis no tempo, qual seja a de saber a que norma de conflitos do nosso ordenamento jurídico será de lançar mão para determinar qual a lei reguladora dos requisitos de validade formal do contrato de compra e venda de imóveis situados em Portugal, mas celebrado em país estrangeiro, no caso, no Estado de New Jersey, Estados Unidos da América. Isto é, deverá esta questão ser apreciada à luz do art.º 36.º do Código Civil de 1966 - como terá implicitamente entendido a Conservatória recorrida e nesse âmbito se posicionou explicitamente o recorrente - ou, antes, face ao que dispunha o art.º 24.º do Código Civil de 1867 (Código

de Seabra), em vigor à data da celebração do referido contrato, que comprovadamente ocorreu no ano de 1963, como se constata do facto de o respectivo documento ter sido objecto de legalização ainda nesse ano (mais precisamente, em 18.08.63)?

Creemos que - por estarem em causa, neste momento, os pressupostos de aplicabilidade de normas de conflitos do nosso ordenamento jurídico que se sucederam no tempo- a resposta se deverá ir buscar no disposto no artº 12º do CC de 1967.

Na verdade, tal disposição, depois de acentuar que a lei só dispõe para o futuro (nº 1), estabelece que a lei reguladora dos contratos é a *lei vigente à data da sua celebração* (nº 2-1ª parte).

Assim, concorrendo a norma de conflitos para determinar qual é em cada caso essa lei, só faz sentido que seja relevante para esse fim a norma de conflitos que estiver em vigor à data da celebração do negócio.

Por isso que no caso em apreço será à luz dos critérios estabelecidos no artº 24º do Código de Seabra - tendo eventualmente em consideração outros preceitos legais, então vigentes e relevantes para o caso - que deverá solucionar-se a questão de saber qual a lei, dentre as que se perspectivam como concorrentes - a *lex rei sitae* (isto é, a lei portuguesa da situação dos bens) e a *lex loci actus* (isto é, a lei do país da celebração do contrato, que no caso é o Estado de New Jersey) -, é a competente para regular a forma necessária à validade formal do contrato de compra e venda submetido a registo.

4.2 Nos termos do referido artº 24º, "(...) a forma externa dos actos será, todavia, regida pela lei do país onde foram celebrados, salvo nos casos em que a lei expressamente ordenar o contrário".

Tem esta disposição - reforçada aliás pelo que no âmbito dos actos do comércio dispunha então o artº 4º, nº 3, do Código Comercial - sido entendida como consagrando no domínio do Código de Seabra o princípio *locus regit actum*

no tocante à forma externa dos negócios jurídicos³. De aplicação, aliás, a todos os negócios jurídicos para os quais a lei não prescreva outra coisa⁴ e, por conseguinte, mesmo àqueles por que se constituem, se transmitem ou se extinguem direitos reais sobre imóveis⁵.

4.3 Donde se segue que é então a lei do lugar da celebração do negócio - no caso, a lei em vigor no ano de 1963 no Estado de New Jersey - a lei reguladora da validade formal do contrato, mesmo que tivesse (como é o caso) por objecto direitos reais sobre imóveis situados em Portugal.

Daí que seja de concluir não ser aplicável ao contrato de compra e venda em causa nem o disposto nos artºs 875º do CC, actualmente em vigor, e 80º, nº 1, do Código do Notariado de 1995, logo por força das regras de conflitos de aplicação das leis no tempo (artº 12º daquele Código), nem o que, ao tempo da sua celebração, dispunha o artº 88º, a), do Código do Notariado de 1960 (aprovado pelo Dec.-Lei nº 42933, de 20.04.60)⁶ por força da citada regra de conflitos do direito internacional privado português.

Importa, antes, conhecer a lei então vigente no referido Estado de New Jersey, por lhe caber, enquanto *lex loci actum*, a resolução do problema de saber se o contrato em causa é um acto solene e, em caso afirmativo, que espécie de solenidade é exigida para a sua validade. Pois que só com o conhecimento dessa lei é que o conservador estará em condições de verificar se, no caso, foram cumpridas as formalidades exigidas para a celebração do negócio jurídico e, conseqüentemente, da regularidade formal do título (artº 68º do CRP).

Ora, os documentos apresentados não comprovam essa lei. E tal omissão constitui então deficiência do processo registral, que cumpre suprir.

Na verdade, não sendo portuguesa a lei reguladora da forma do negócio jurídico nem sendo, por isso, suposto que o conservador dela tenha de conhecer *ex officio*, deverão os interessados fazer prova dessa lei pelos meios próprios previstos na lei (cfr. artº 43º do CRP).

Quais sejam esses os meios próprios de prova para efeitos de registos é questão que julgamos ter resposta no artº 85º, nº 2, do C.Not., que ao caso se deve aplicar por analogia. Na verdade aí se dispõe que, quando não for a portuguesa a lei reguladora da sucessão, deve a escritura de habilitação de herdeiros ser também instruída com documento idóneo comprovativo da referida lei, quando o notário a não conheça.

Deveria então ser esse o documento a comprovar quais as formalidades exigidas pela lei do lugar da celebração, nos termos atrás enunciados, para a validade do contrato em causa.⁷

No caso, porém, é consabido e notório que, vigorando no Estado de New Jersey o sistema jurídico de matriz anglo-saxónica, o documento elaborado por *notary* preenche a forma exigida para aquele contrato. Torna-se por isso desnecessário que o interessado faça então qualquer outra prova.

5. Em face do exposto, afigura-se-nos que o presente recurso hierárquico merece provimento, ordenando-se a feitura do registo .

Em consonância se firmam as seguintes

Conclusões

I - É à luz da norma de conflitos do direito internacional privado português vigente à data da celebração

do negócio jurídico que deve ser apreciada a questão de saber qual a lei reguladora da validade formal de um contrato de compra e venda de imóveis situados em Portugal, mas celebrado em país estrangeiro.

II - Tendo tal contrato sido celebrado (por documento lavrado por um *public notary*) no ano de 1963 no Estado de New Jersey, Estados Unidos da América, é à lei desse Estado – de matriz anglo-saxónica - que cabe fixar as formalidades que então deveriam ter sido observadas para a validade do contrato - artº 24º do Código Civil de 1867.

III - Incumbe aos interessados no registo de aquisição emergente da compra e venda fazer a prova dessa lei, quando o conservador a não conheça, mediante a apresentação de documento idóneo para tanto, sob pena de o registo ser efectuado como provisório por dúvidas.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 26.05.2000.

Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, relator, Ana Viriato Sommer Ribeiro, João Guimarães Gomes de Bastos, Luía Filipe de Castilho e Cunha, José Joaquim Carvalho Botelho, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Zulmira da Natividade Martins Neto Lino da Silva, Fernando Neto Ferreirinha.

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 26.05.2000.

Processo nº R.P. 3/2000 DSJ-CT - - Divisão de prédio rústico por efeito de incorporação no solo de edifício construído antes da vigência do Dec.-Lei nº 289/73, de 6 de Junho. - Desanexação da parcela urbanizada pedida com base em documento camarário.

1. Vem o presente recurso hierárquico interposto por JCP do despacho que indeferiu a reclamação que oportunamente apresentara da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de recusar o averbamento à descrição do prédio (de natureza mista) nº 00305/010785 da freguesia de ... de desanexação de um *prédio urbano* composto de 3 divisões, cozinha e casa de banho, com a área coberta de 53m², e logradouro com 493 m² de área descoberta, confrontando por todos os lados com o requisitante, e inscrito na matriz urbana da referida freguesia sob o artº 3758.

1.1 Tal registo foi pedido, a coberto da apresentação nº 35/300999, com base numa certidão emitida pela Câmara Municipal de ... em 02.08.99, que, "fundamentando-se na informação prestada pela Junta de Freguesia de ..., certifica que o prédio urbano, sito em ..., freguesia de ..., concelho de ..., inscrito na matriz sob o artigo três mil setecentos e cinquenta e oito, com a área coberta de cinquenta e três metros quadrados e quatrocentos e noventa e três metros quadrados de logradouro, tem existência anterior a mil novecentos e setenta e três".

A instruir o pedido foi ainda apresentada caderneta predial do referido artigo matricial.

1.2 A recusa do registo, louvando-se nos artºs 56º, nº 3, com referência ao artº 53º, ambos do Dec-Lei nº 448/91 de 29/11, e 69º, nº 1, d), do CRP, assentou nos motivos que passamos a transcrever do respectivo despacho: "O documento apresentado - certidão da Câmara onde é certificado, por informação prestada pela Junta de Freguesia de ..., que o prédio tem existência anterior a 1973 - não é documento idóneo que comprove a possibilidade de destaque do prédio inscrito na matriz sob o art. 3758.

Para que o destaque se possa licitamente verificar, é, pois, necessário que a Câmara certifique os elementos de facto previstos no art.º 5º D.L. 448/91, de 29/11".

1.3 Reclamando dessa decisão para o próprio Conservador, alega o ora recorrente que a Conservatória em causa, ao invocar o citado Dec.-Lei nº 448/91 como legislação aplicável à desanexação recusada não teria tido certamente em conta a data da formação do lote, no qual foi construído o edifício de que ora se pede a desanexação, a qual é, conforme a certidão camarária anterior a 1973.

Ora - prossegue o reclamante - a própria Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, logo que o referido Dec.-Lei entrou em vigor e no intuito de aclarar dúvidas que a sua interpretação suscitava, emitiu o ofício-circular nº 4/92 RP de 07.04.92 nos termos do qual as disposições desse diploma legal se não aplicarão também às transmissões de lotes de terreno legalmente autonomizados à data da sua entrada em vigor, pelo que *lotes legalmente constituídos* para efeitos do disposto na 2ª parte do nº 1 do artº 53º serão apenas aqueles que vierem a ser constituídos por alvará emitido ao abrigo do disposto no próprio Dec.-Lei nº 448/91. Como, de resto, é ainda entendimento dessa Direcção-Geral que os prédios edificados anteriormente ao Dec.-Lei nº 289/73, de 6/6, são passíveis de desanexação sem obediência às regras reguladoras do loteamento urbano fixadas nesse diploma legal e nos que se lhe seguiram (primeiro, o Dec.-Lei nº 400/84, de 31/12, e, depois, o referido Dec.-Lei nº 448/91), visto até então

não existir lei que ferisse de nulidade a divisão feita em contravenção das normas à data vigentes.

Por isso entende o reclamante que, considerando estar provado por documento camarário que o prédio a desanexar tem existência anterior a 1973, nada impedirá a sua desanexação.

1.4 Indeferindo a reclamação, considera a Conservatória que nem através da autonomia fiscal da parcela urbana inscrita na matriz respectiva sob o referido artº 3758 - visto tal inscrição ter ocorrido em 1988 - nem através da autonomia administrativa - é, segundo ela manifesta a contradição entre o que é certificado pelo documento camarário e a situação registral do prédio donde se pretende desanexar a referida parcela - se poderá extrair a ilação de que a construção nessa parcela edificada tenha ocorrido antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73. Pois, se assim fora, esse facto (essa construção) não teria deixado de ser também mencionada no Av. 01 à descrição do prédio nº 00305/010785 de ..., efectuado em 010785.

Para assim concluir, faz o despacho de sustentação a história registral desse prédio, salientando que:

- tal prédio (que é misto) resultou da anexação dos prédios nºs 16.155, descrito a fls 145v do livro B-41, e 00304/010785 da dita freguesia;
- por sua vez, o prédio nº 16.155 era já misto, com inscrição na matriz rústica inicialmente sob o artº 7029 e, posteriormente, sob parte do artº 4234 e na matriz urbana sob o artº 1643 (actualização averbada a coberto da ap. 21/010785);

- e o prédio nº 00304/010785 era rústico, com inscrição matricial sob parte do referido artº 4234, tendo sido adquirido pelo casal do reclamante por escritura de compra lavrada em 10.02.76 (aquisição registada a coberto da ap. 20/010785);

- em resultado da referida anexação, o prédio nº 00305/010785 passou a traduzir a seguinte realidade predial: prédio misto - ... - terra de cultura com árvores - 1370 m2 - e casas térreas com quatro compartimentos - 53 m2 - norte, JDA; sul, ALF; nascente, estrada municipal; e poente, caminho - artigos 4234 (rústico) e 1643º (urbano);

- pela ap. 22/010785 (Av. 01), fez-se constar de tal descrição, por declaração do titular inscrito, que tinha sido entretanto construído um edifício térreo para armazém inscrito na matriz sob o artº 3114;

- só posteriormente, a instruir o pedido de averbamento de actualização da mesma descrição (ap. 10/230988), é que o proprietário inscrito veio declarar ao registo, fazendo constar esse facto da descrição (Av. 02), que no prédio "foi construída mais uma morada de casas (...) inscrita na respectiva matriz sob o artº 3758";

- para seguidamente, pela via da rectificação - mas, na realidade, do que se tratou foi de harmonizar a descrição com a inscrição cadastral, face à entrada em vigor, no concelho de Olhão, do cadastro geométrico para as matrizes rústicas - , se ter procedido à actualização da descrição pela ap. 08/900706 ¹;

- finalmente, foram desanexadas do aludido prédio misto uma parcela de terreno com a área de 750 m2 (Av. 05 - Ap. 06/901114) e a parcela urbana inscrita na matriz sob o artº 1643 (Av. 06 - Ap. 23/981130).

1.5 Não se conformando com essa decisão, o interessado interpõe o presente recurso, começando por precisar que a questão que se coloca é a de saber se a desanexação de um prédio urbano distinto, inscrito na matriz, como autónomo, em 1988 (isto é, já depois da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73 e, até, já depois da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 400/84), mas que já existia anteriormente a 1973 (conforme a certidão camarária apresentada), está ou não sujeita às regras estabelecidas no Dec.-Lei nº 448/91.

Assim - prossegue o recorrente -, tendo em conta o que aduzira já para a reclamação, o prédio objecto de desanexação, porque tem existência anterior, não está sujeito às disposições legais que a Conservatória invocou para recusar o registo. A lei aplicável à requerida desanexação será a lei vigente ao tempo da edificação (Dec.-Lei nº 46.673, de 29.11.65) e não a que vigorava à data da sua inscrição matricial (Dec.-Lei Nº 400/84).

Com efeito, sendo a certidão camarária um documento autêntico (artº 369º do CC), a sua força probatória material há-de aferir-se pelo disposto no artº 371º do mesmo Código. Deste dispositivo legal resulta que só o que for atestado pela entidade documentadora com base nas suas percepções ou relativo a factos por ela praticados faz prova plena, que só pode ser ilidida com base na falsidade do que se atesta (artº 372º do CC).

Mas o documento já não garante nem pode garantir a veracidade das declarações prestadas por terceiros. Só garante que estas foram prestadas.

O que significará que, relativamente à certidão apresentada, a declaração da Câmara Municipal de ... de que o prédio em causa tem existência anterior a 1973, porque obtida através de informação prestada pela Junta da Freguesia de ..., não prova efectivamente que o prédio *exista* a partir de data anterior àquele ano, mas tão somente que aquela Junta de Freguesia prestou essa mesma informação.

Depois de citar o Acórdão do STJ de 11.01.79 (no BMJ nº 283º, p 234)², o recorrente reconhece que naquele particular a certidão camarária não faz prova plena.

Só que, acrescenta, o despacho de recusa limitou-se a referir que essa certidão não é documento idóneo que comprove a possibilidade do destaque do prédio inscrito na matriz sob o artº 3758, acrescentando que para que o destaque se possa licitamente verificar será necessário que Câmara certifique os requisitos de facto previstos no artº 5º do Dec.-Lei nº 448/91.

Entende por isso que, não tendo o despacho de recusa posto em causa a veracidade da informação prestada pela citada Junta de Freguesia de que o prédio tinha existência anterior a 1973, esta é uma questão definitivamente arrumada.

Entende também que o despacho de sustentação alterou a fundamentação do despacho de recusa.

Na verdade, aquele despacho insinua que o prédio não tinha existência anterior a 1973, porque só foi inscrito na matriz em 1988.

Todavia, essa era uma questão que deveria ter sido suscitada logo no despacho de recusa, cujos motivos não podem ser alterados em sede de impugnação. Por isso, não tendo sido aquela questão oportunamente suscitada, permanecem os motivos de recusa constantes daquele despacho e que, no caso, se reduzirão à circunstância de o documento camarário, comprovativo de o prédio a desanexar ter existência anterior a 1973, não ser documento idóneo que comprove a possibilidade do destaque desse prédio.

Mas ainda que assim se não entenda - o que só por mera cautela admite que possa vir a ser entendido -, crê o recorrente que não colhe o argumento, utilizado pela Conservatória de modo aliás conclusivo, de não poder atingir-se através da autonomia fiscal da dita parcela nem através da via administrativa que a construção do prédio objecto da desanexação tenha ocorrido antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73.

Pois que - sabendo-se que a matriz predial é o tombo de todos os prédios declarados ou participados nos termos dos artºs 213º e ss. do Código da Contribuição Predial, bem como daqueles prédios que, estando nas circunstâncias previstas na alínea a) do artº 263º do mesmo Código (nos quais se incluem os prédios omissos), são os próprios serviços de fiscalização a apresentar um verbete para inscrição na repartição de finanças competente e que as inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade (artº 155º, ainda do citado Código) - não se compreenderá como da data da inscrição matricial do prédio se pode aferir a data da sua construção, quando é do conhecimento geral que existem edificações, em número indeterminado, omissas na matriz.

Bem pode pois acontecer que um prédio (urbano) exista, como tal, no momento da sua inscrição matricial há 10 ou mais anos.

Por outro lado e ao contrário do que foi considerado pela Conservatória, entende que também se não poderá concluir pela inexistência do prédio em data anterior a 1985 do facto de se não ter feito mencionar a respectiva construção no Av. 01 à descrição predial, lavrado em 01.07.85. Pois que, obviamente, não terá de ser necessariamente assim. E a investigação e o apuramento das razões por que da descrição se não fez então constar tal construção não cabem nas atribuições de qualificação conferidas ao Conservador pelo artº 68º do CRP.

Nem o registo, ainda que definitivo, constitui mais do que uma presunção *juris tantum* (artºs 349 e ss. do CC). Pelo que, em sua opinião, a certidão camarária apresentada prejudicaria o argumento extraído da história registral do prédio nº 00305/... para negar a existência do prédio a desanexar antes de 1973.

É assim convicção do recorrente que o Dec.-Lei nº 448/91 não tem aplicação ao caso em apreço. Pela razão simples de que o lote de terreno em causa se terá formado em data anterior a 1973. Circunstância essa aliás que não terá sido levada em devida conta quando a Conservatória se decidiu pela recusa.

Certo que a desanexação só agora é pedida. Mas, isso não constituirá obstáculo ao registo. Pois o que importa será constatar-se, mediante a certidão camarária apresentada, que o prédio se autonomizou antes de 1973, assim não resultando, directa ou indirectamente, qualquer operação de loteamento vedada por lei vigente à data da formação do lote de terreno no qual a construção foi edificada.

De resto, localizando-se o prédio nº 00305/... em área não urbana e fora de aglomerado urbano e tendo ele uma superfície inferior à unidade de cultura exigida para a região, não faz sequer sentido a exigência de verificação dos requisitos previstos no nº 2 do artº 5º daquele Dec.-Lei nº 448/91 para que possa ocorrer o destaque, visto tais requisitos se mostrarem, logo à partida, de verificação impossível.

Por todo o exposto, entende que, por se encontrar provado por certidão camarária que o prédio objecto da desanexação tem existência anterior a 1973, deverá o registo ser efectuado revogando-se o despacho impugnado.

2. Expostas as posições assumidas por recorrente e recorrida, cumpre agora a este Conselho emitir parecer sobre o mérito do recurso, dado que, sendo o processo o próprio e o recurso tempestivamente interposto por quem tem legitimidade para tal e está devidamente representado, inexistem outras questões prévias ou prejudiciais que obstem ao seu conhecimento.

3. Sobre a problemática da legalidade e validade do fraccionamento de prédio rústico por razões de construção urbana ocorrida antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, se tem debruçado por variadíssimas vezes este

Conselho (vd., designadamente, os Procs. nºs 227-R.P.2, 54/86-R.P.3, 60/93-R.P.4 e, finalmente, R.P.13/98 CT³).

E tem sido invariavelmente seu entendimento, alicerçado aliás no disposto no artº 12º, nº 2, do Código Civil, o de que é no condicionalismo legal vigente à data do destaque de parcela de terreno para construção urbana que se deve procurar a resposta para a questão da legalidade e validade do fraccionamento de prédio por esse destaque produzido.

É, pois, na lógica desse entendimento que o mesmo Conselho firmou a orientação de que o regime jurídico dos loteamentos urbanos - quer o fixado pelo Dec.-Lei nº 289/73, quer o consagrado pelos sucessivos diplomas que o têm alterado - não tem aplicação quando a divisão corresponda a construções concluídas anteriormente à vigência

do Dec.-Lei nº 289/73, mesmo que o tivessem sido durante o período em que vigorou o Dec.-Lei nº 46.673 de 29.11.65 - o primeiro diploma a regulamentar o loteamento urbano - cujas disposições não feriam, porém, de nulidade as operações efectuadas em contravenção dos seus preceitos (vd., por todos, o Proc. nº 25/86-R.P.3). Isto porque a conclusão da obra conferiu logo então - ou seja, num momento em que, dada a inexistência dessas regras ou de tal sanção para a sua violação, a divisão de prédios rústicos (ou urbanos) em parcelas para construção urbana não poderia constituir, em caso algum, acto nulo por violação das regras reguladoras do loteamento - à parcela de terreno onde foi incorporada foros de autonomia simultaneamente material e jurídica, consumando-se aí a divisão do prédio e passando tal parcela (com a respectiva edificação e, eventualmente, o seu logradouro) a constituir uma nova unidade predial, distinta daquela donde se destacou.

Não se tratava, como é bem de ver, de uma verdadeira e própria operação de loteamento de realização

vinculadamente condicionada, tal como hoje se verifica, mas antes de simples acto (material) de destaque. ^{4.}

4. E tanto bastaria, no entendimento do recorrente, para vincular no caso o Conservador a lavrar o registo que recusara.

Porquanto, em sua opinião, o despacho de recusa não pôs em causa a veracidade da informação prestada pela citada Junta de Freguesia de que o prédio tinha existência anterior a 1973, considerando, por isso, esta uma questão definitivamente arrumada. Em nome da inalterabilidade da qualificação em sede de reclamação, dado que o despacho de recusa não duvidou daquela existência anterior a 1973, antes considerou que, apesar de comprovar tal existência, a certidão camarária apresentada não seria documento bastante para titular o destaque do prédio urbano cuja desanexação foi pedida, uma vez que para o ser teria de comprovar os requisitos de facto previstos no artº 5º do Dec.-Lei nº 448/91. Em suma, a questão que a qualificação teria levantado reportar-se-ia, antes e tão-somente, à aplicabilidade de normas reguladoras do loteamento urbano previstas neste Dec.-Lei ao destaque de parcela de terreno ocorrido, por força da construção entretanto consumada, antes mesmo da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73. E vimos já que tais normas não lhe podem ser aplicadas, sob pena de retroactividade, não prevista, da lei.

A verdade porém é que, a nosso ver, a interpretação que o recorrente empresta ao despacho de recusa impugnado não corresponde absolutamente aos motivos que a Conservatória invocou para a sua decisão. Não obstante se reconhecer que, dados os termos demasiado vagos dessa invocação, alguma equivocidade resulta sobre o seu real sentido e alcance. O que deveria ter sido evitado.

Com efeito, a recusa assenta no facto de se ter considerado a certidão camarária como inidónea para - isto é, insusceptível de - comprovar o destaque do prédio, nos termos em que - como se deve subentender - se propunha ela comprovar e que, *in casu*, decorreria da circunstância (essa, sim, a comprovar) de a construção urbana ter sido nele implantada antes de 1973.

E só porque, no critério do registador, tal prova não podia resultar da certidão apresentada, é que no despacho se concluiu que seria *pois* necessário que a Câmara certificasse os requisitos de facto previstos no artº 5º do Dec.-Lei nº 448/91 para que o destaque viesse a ocorrer, agora já no domínio deste diploma legal.

Não tem assim razão o recorrente quando pretende que o referido despacho tenha aceite, implícita ou explicitamente, a prova da existência da construção urbana já antes de 1973. Pelo que, na falta desta premissa, indevida e injustificada se nos afigura também a conclusão que dela extraiu no sentido de ter o registador entendido que a admissibilidade de um destaque ocorrido já antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, mas cujo registo só agora é pedido, deva ser aferida à luz da lei do loteamento actualmente em vigor.

Como também falece razão ao recorrente quando vê no despacho de sustentação da recusa uma *nova* qualificação (isto é, uma qualificação fundada em motivos não invocados no despacho de recusa).

A verdade é que aquele despacho mantém inalterado o motivo da recusa, tal como foi assinalado. Só que aí o encara numa outra perspectiva ou com outra incidência: - a de que, não obstante a insuficiência da certidão apresentada, poderia eventualmente a prova do pretendido destaque (anterior a 1973) resultar daquilo que denomina por autonomia fiscal e por autonomia administrativa do prédio (aliás, não invocadas na requisição do registo). E conclui que ainda aí essa pretensão não ganha reforço probatório, parecendo antes a existência de um tal destaque ser contrariada não só pela data da inscrição matricial da parcela em causa (em 1988), mas também pela história registral do prédio donde seria a desanexar.

5. Posto isto, necessário é concluir que a questão que o processo registral em curso suscita é efectivamente a de saber se, em face dos documentos apresentados e dos registos anteriores (cfr. artºs 43º e 68º do CRP), poderemos ou não dar por comprovado que, por força da construção urbana que veio a ser objecto de inscrição matricial em 1988, se verificou mesmo a alegada divisão do prédio rústico em questão. ^{5.}

O que, dados os termos em que a questão é colocada, equivale a perguntar se terão sido carreados para o processo registral, quer através dos documentos apresentados quer revelados pelos registos anteriormente efectuados, elementos que legalmente comprovem ter-se concluído a construção urbana, erigida na parcela de terreno em causa, antes da vigência do Dec.-Lei nº 289/73.

É óbvio que, como salienta a Conservatória recorrida, quer a inscrição de tal construção na matriz respectiva quer os registos anteriores que a mencionam estão longe de sustentar essa prova.

Todavia, essa não será razão decisiva para, no caso, se concluir em definitivo pela insuficiência da prova

apresentada quanto à circunstância que importaria comprovar para que se possa ter por validamente verificado o destaque em questão.

Pois que também tal prova poderá resultar, como aliás tem sido salientado por este Conselho, por documento emitido pela câmara municipal certificativo de que, em parcela de terreno já urbanizada, a respectiva construção foi efectivamente concluída em data anterior a 6 de Junho de 1973 (data da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73). E isto porque é a câmara municipal, enquanto licenciadora das obras e da sua utilização (quando concluídas) - e também, aliás, das operações de loteamento -, a entidade que está nas legais condições de poder certificar essa circunstância, como percepção própria e directa que não poderá deixar de transparecer do documento que para esse fim emitir.

Pois é esse cunho de *ciência*, que diríamos *certa*, assumida pela entidade documentadora - estatutariamente competente para tal e vinculada, na sua actuação, à observância escrupulosa de deveres como os da verdade e da imparcialidade e, por isso, dotada de fé pública - que está na base da força probatória plena conferida por lei ao documento autêntico quanto aos factos nele atestados, que assim se consideram plenamente provados *erga omnes*⁶ (artº 371º, nº 1, do CC). E só então - isto é, quando e na medida em que o que se atesta inequivocamente beneficie de um tal reconhecimento (legal) - é que se poderá ter por legalmente comprovado o destaque submetido a registo (artº 43º, nº 1, do CRP).

Não deixará de se considerar, porém, como percepção própria e directa a certificação feita pela edilidade fundamentada em informações colhidas junto do órgão autárquico com maior ligação ao espaço territorial em causa, isto é, através da junta de freguesia local.

É o que acontece no caso dos autos. Embora a Câmara não certifique a existência de qualquer processo de licenciamento de construção anterior a 1973 - o que aliás será compreensível em prédios antigos -, o certo é que se depreende da certidão apresentada que aquela fez diligências para averiguar a real situação. Na verdade, aí se certifica o facto - o prédio tem existência anterior a 1973 - "em cumprimento do despacho exarado no requerimento" e "fundamentando-se na informação prestada pela Junta de Freguesia de ...".

É certo que não é às juntas de freguesia que cabe efectuar certificações para prova dos referidos factos. Todavia, trata-se de órgãos autárquicos locais, que se pressupõe terem o devido conhecimento nos casos existentes no respectivo âmbito territorial e a quem incumbe prestar informações (que, em princípio, se hão-de supor verídicas) às câmaras municipais. E, no caso, quem certifica - repete-se, depois de colher as informações que reputou necessárias - é a Câmara e não a Junta de Freguesia.

Consequentemente, e uma vez que também se não põe a questão da falsidade da certidão apresentada, cremos que o que nela se contém faz prova suficiente da autonomia do prédio, anteriormente à vigência do Dec-Lei nº 279/73.

Nem de outro modo se entenderia, aliás, o que de tal certidão consta. Pois o que nela se certifica é que a construção foi erigida antes daquele ano de 1973 e não se limita a certificar a informação da Junta.

6. Termos em que se nos afigura que o presente recurso hierárquico merece provimento, de harmonia aliás com as seguintes

Conclusões

I - O acto material de incorporação no solo de edifício construído até à entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73, de 6 de Junho, operava, só por si, a divisão do prédio rústico onde se erigira a construção, provocando a separação, como prédio autónomo, do terreno de implantação do edifício, bem como do terreno adjacente que então lhe tenha ficado a servir de logradouro.

II - Constituem, nomeadamente, prova legal desse destaque a existência de inscrição matricial anterior ou documento emitido pela câmara municipal competente para o licenciamento das respectivas obras e da sua utilização (depois de elas concluídas), que ateste, expressamente como percepção própria e directa, que a construção foi efectivamente concluída antes de 6 de Junho de 1973.

III - Deve considerar-se que atinge esse desiderato a certificação feita pela edilidade fundamentada em informações colhidas junto do órgão autárquico com maior ligação ao espaço territorial em causa, isto é, através da junta de freguesia local.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 26.05.2000.

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

Este parecer foi homologado por despacho do director-geral, de 26.05.2000.

Processo nº R.P. 13/2000 DSJ-CT - - Registo de alterações da operação de loteamento - Unidade e incidibilidade do facto a registar.- Forma e requisitos especiais do registo.

1. Os autos de recurso hierárquico interposto pela sociedade "..., L.da" - titular inscrita dos prédios descritos sob os nºs 00206/070489, 00212/070489 e 00213/070489 da freguesia de ..., concelho de ... - do despacho que indeferiu a reclamação que oportunamente deduzira contra a decisão da Conservatória do Registo Predial do referido Concelho de recusar a conversão do averbamento nº 2 de alteração da autorização de loteamento urbano do prédio nº 00152/111088 da citada freguesia (de que aqueles outros prédios constituem os lotes nºs 33, 39 e 40) registada pela inscrição F-1 - Ap. 01/070489, comprovam os factos e a situação tabular que passamos a descrever.

1.1 A coberto das aps. 13, 14, 15 e 16/290799, incidentes sobre os referidos prédios nºs 00152, 00206, 00212 e 00213, respectivamente, a proprietária inscrita dos referidos lotes, com base no alvará de loteamento emitido pela Câmara Municipal de ... em 28/06 e aí registado sob o nº 4/1999 (de aditamento ao alvará nº 1/89), pediu o registo, por averbamento à inscrição, de alteração do loteamento objecto dessa mesma inscrição.

Nos termos do alvará apresentado, as alterações enfim autorizadas consistem:

a)- na alteração, nos termos que decorrem do quadro sinóptico anexo, das áreas dos lotes nºs 1, 11, 16, 21 a 33 (inclusive), 39 e 40 e na anexação dos lotes nºs 12 e 13, que passaram a constituir um único lote - designado agora pelo lote nº 13 - com a área, também alterada, constante do mesmo quadro, sendo que a ampliação da área dos lotes, num total de 844 m², se dá à custa dos terrenos anteriormente cedidos para o domínio público municipal, cuja área foi reduzida de 14.258 para 13.414 m²;

b)- na alteração de áreas de implantação e de construção também de harmonia com o que se menciona no referido quadro, podendo em qualquer dos lotes, caso o terreno o permita, ser construída cave; e

c)- na cedência ao Município para integração no domínio público, como compensação da redução deste domínio por força da ampliação dos lotes, da área total da reserva florestal - reduzida, depois do acerto, de 5490 para 5342 m² (sendo 148 m² de área inexistente) -, pelo que a área total cedida para o domínio público (destinada a arruamentos, passeios, equipamentos e acesso automóvel) passou a ser de 18.756 m².

Do referido quadro sinóptico anexo ao alvará apresentado resulta ainda que, com as alterações neste autorizadas, a área dos lotes remonta a um total de 27.242 m².

1.2 O registo de tais alterações foi inicialmente recusado¹.

Mas, na sequência da reclamação apresentada pela interessada (ap. 09/090999) e do despacho que sobre essa

reclamação o Sr. Conservador proferiu², veio tal registo a ser efectuado, com carácter definitivo, dando lugar ao averbamento nº 2 à dita inscrição F-1 - lançado apenas nas fichas dos prédios sobre os quais incidiram os pedidos de registo - com o seguinte extracto:

"F-1 - Ap. 13/290799 - Av. 02 - Alteração - Os lotes nºs 1, 11, 12 e 13, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39 e 40 passaram a ter, respectivamente, as áreas de 838 m², 552 m², 1154 m², 573 m², 886 m², 420 m², 250 m², 250 m², 252 m², 285 m², 335 m², 410 m², 1644 m², 172 m², 163 m², 163 m², 175 m², 189 m² e 189 m² - Área do domínio público:- 18.756 m²".

1.3 Seguidamente - por acto officioso (autónomo e distinto) com referência a essa inscrição F-1 e sem outra

especificação nem definição de forma de registo³ - fez a Conservatória constar de cada uma das aludidas fichas, com data de 14.10.99, a menção de ser "Provisório por natureza", indicando o artº 34º do Dec.-Lei nº 448/91, de 19 de Novembro, alterado pelo artº 1º do Dec.-Lei nº 302/94, de 19 de Dezembro, como causa dessa

provisoriedade⁴.

No entanto, esta menção parece - e outra leitura julgamos não ser de extrair do registo, embora tal leitura também dele não decorra de modo patente e fluente - reportar-se à qualificação do averbamento nº 2 da referida inscrição, lavrado na sequência da reparação da anterior decisão de recusar o registo de alteração do loteamento objecto da inscrição F-1.

1.4 Aliás, são os seguintes os extractos desta inscrição - lavrada na ficha do referido prédio nº 00152/Paçô e reproduzida em todas as fichas dos lotes desanexados (prédios nºs 00174 a 00230, inclusive, da mesma freguesia de ...) - e do seu averbamento nº 1 (não reproduzido, aliás, nas fichas dos lotes):

"F-1 - 01/070489 - Autorização de loteamento - Condições fixadas: a)- autorizada a constituição de 57 lotes de terreno para construção, numerados de 1 a 57, inclusive, com as áreas respectivas de 669 m², 519 m², 482 m², 520 m², 580 m², 489 m², 630 m², 601 m², 609 m², 682 m², 630 m², 526 m², 517 m², 625 m², 587 m², 522

m2, 555 m2, 613 m2, 523 m2, 555 m2, 841 m2, 220 m2, 240 m2, 240 m2, 240 m2, 260 m2, 300 m2, 245 m2, 1612 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 156 m2, 506 m2, 540 m2, 504 m2, 461 m2, 450 m2, 500 m2, 752 m2, 480 m2, 450 m2, 555 m2, 630 m2, 540 m2, 501 m2, 516 m2, 521 m2, 623 m2 e 463 m2; b)- para conclusão dos trabalhos de urbanização é fixado o prazo de 365 dias; para arruamentos, passeios e peões, cedida a área de 10.572 m2; para equipamentos, cedida a área de 3686 m2; reserva florestal cedida a área de 5490 m2; reserva agrícola cedida a área de 8912 m2"; e "F-1 - Ap. 06/291194 - Av. 1 - Rectificação- reserva florestal:- 5490 m2; reserva agrícola:- 8912 m2".

1.5 Por seu turno, o prédio nº 00152, que foi objecto do registo de autorização de loteamento, estava então identificado nas tábuas como rústico composto de terreno de cultivo e mato com a área de 55.000 m2.

Na dependência da referida inscrição de autorização de loteamento foram averbadas à descrição do prédio loteado (avermamento nº 1) a desanexação dos lotes aprovados e a identificação da área restante do prédio loteado. Esta identificação limitou-se à indicação da área total restante (28.660 m2, correspondente à soma da área inicialmente cedida para ser integrada no domínio público com as assinaladas áreas de reserva florestal e agrícola) e das suas confrontações, valor e inscrição matricial.

Depois deste, seguiram-se com referência à mesma descrição dois outros averbamentos.

Pelo averbamento nº 2 (ap. 14/081190) atribuiu-se natureza rústica ao *prédio*.

E pelo averbamento nº 3 (ap. 13/090594) foram dela desanexadas as áreas de reserva agrícola e de reserva florestal - referidas no extracto da inscrição F-1 e no seu averbamento nº 1 - para constituírem os prédios das fichas nºs 00442 e 00443, respectivamente, da freguesia de

1.6 Esta última descrição (a do prédio nº 00443) - na ficha do qual se reproduziram as inscrições de propriedade em vigor sobre o prédio nº 00152, cujos titulares requereram aliás as alterações em causa - não chegou a ser objecto de anexação. Todavia, mediante averbamento nessa ficha lavrado oficiosamente na dependência do registo de alteração da autorização de loteamento, cuja qualificação se debate nos presentes autos, foi tal descrição inutilizada "por integrar o domínio público da ficha nº 00152/111088".

1.7 Também oficiosamente, na dependência do mesmo registo de alteração da autorização do loteamento (Av. 2 à inscrição F-1) e com base apenas no alvará apresentado para a realização desse registo, foram averbadas às descrições nº 00206, 00212 e 00213 as *novas* áreas, ampliadas, dos lotes nºs 33, 39 e 40.

1.8 Pela relevância que possa vir a ter na apreciação e na qualificação do registo cuja conversão foi recusada, importará referir ainda que o lote nº 29 do loteamento em causa, descrito na ficha nº 00202 da freguesia de ..., foi anexado (av. 1 - ap. 06/150689), ainda com a sua área inicial, ao prédio nº 00144/130488, para formar o prédio da ficha nº 00245 da mesma freguesia. E por força dessa anexação foi também anotada a inutilização da descrição de tal lote (an. 1).

1.9 A conversão do averbamento nº 2 (provisória por natureza nos sobreditos termos) da referida inscrição F-1 (de autorização de loteamento), pedida a coberto da ap. 01/041199 ⁵, foi recusada, louvando-se o respectivo despacho no disposto nos artºs 16º, als. b) e c), e 69º, nº 1, b), do CRP, com o fundamento de que o seu pedido carece de tutela jurídica, visto não poder o Conservador, esgotadas as suas funções, repetir o decidido. Tanto mais, acrescenta o despacho de recusa, que a Conservatória estava a aguardar a decisão da Comissão Coordenadora, "sem que tal impeça a consequência legal do decurso do prazo de provisoriedade". Invoca ainda o mesmo despacho, como motivos de recusa, a tutela dos titulares (faltando saber quais eles são) dos lotes restantes, eventualmente já em situação de propriedade horizontal, e o desconhecimento pela Conservatória de qual o órgão autárquico competente - se a Câmara Municipal, se a Junta de Freguesia.

1.10 A esta decisão reagiu a ora recorrente, dela reclamando para o próprio conservador, com o fundamento de que a cópia exigida no artº 34º, nºs 1 e 2, do Dec.-Lei nº 448/91, tinha sido por ela apresentada com o pedido de conversão do registo. Documento esse cuja validade, aliás, não fora posta em causa no despacho de recusa. Por que razão se terá recusado então o registo, é circunstância que escapa ao entendimento do interessado, mais lhe parecendo que a recusa se refere a outro pedido de registo.

Na verdade, carência de tutela jurídica não se vislumbrará no caso, visto que os registos são efectuados como provisórios na expectativa de virem a ser convertidos em definitivos.

Ignora, por outro lado, a reclamante que decisão anterior possa ter havido sobre a conversão do registo, para que se considere estar agora perante uma "repetição do decidido" e, com isso, "esgotadas as funções do Conservador". Como desconhece ainda que decisão da Comissão Coordenadora aguarda a Conservatória. Nem desse facto a reclamante está legalmente obrigada a saber. De resto, essa Comissão foi ouvida em devido tempo emitindo parecer favorável, tal como consta do alvará de loteamento cuja cópia apresentou com o pedido de registo, pelo que também ignora o objectivo daquela referência no despacho de recusa.

1.11 Ao indeferir a reclamação, a Conservatória a quo limita-se a realçar que o cumprimento do disposto no artº 34º do D.L. nº 448/91, com a redacção dada pelo artº 1º do D.L. nº 302/94, deve ter lugar até ao dia 15 de cada mês, sendo que a impossibilidade desse cumprimento - como se terá tratado no caso - determina a provisoriedade do registo. Para lembrar, em seguida, que estava em período de *vacatio legis* nova legislação sobre o tema.

1.12 Na sua petição de recurso hierárquico, a sociedade interessada confessa continuar a ignorar o motivo da recusa, pois que, com o pedido para a conversão do registo lavrado como provisório, fez apresentação dos

documentos necessários para tal. E nem sequer a Conservatória questionou ou pôs em dúvida a validade ou a eficácia de tais documentos. Daí a sua estranheza.

Sendo embora certo que, num primeiro momento, ela, interessada, não apresentou a cópia exigida no preceito legal - o que terá levado o registador a ordenar a provisoriedade do registo -, a verdade é que a Conservatória terá dado cumprimento, para efeitos estatísticos, ao estatuído no nº1 do referido artº 34º. E interroga-se: - com que cópia?

Para, em seguida, referir que bem terá tentado através do pedido da certidão, que juntou à petição de recurso, esclarecer isso mesmo. Só que, sem saber porquê, tal não foi certificado nem rejeitado. Nem sequer se invocaram razões impeditivas dessa certificação.

Razões todas estas que terão forçado mesmo a interessada a interpor o presente recurso hierárquico.

1.13 A Conservatória recorrida instruiu o recurso com novo despacho a ordenar a sua remessa para a DGRN, acompanhado de fotocópia do ofício que havia dirigido à Comissão Coordenadora Regional do Norte, "a qual não exerce funções meramente estatísticas mas sim de fiscalização jurídica e técnica das alterações aos loteamentos urbanos, quer na actuação e legitimidade dos requerentes dos loteamentos, quer no consentimento e identificação dos adquirentes dos restantes lotes e ainda do procedimento das autarquias locais - juntas de freguesia e câmaras municipais".

Em tal despacho acrescenta que "nada foi dito pela empresa requerente do registo de alteração sobre quem são e quantos são os interessados que deram o consentimento para a alteração em causa ou se dela ou delas tiveram conhecimento prévio".

1.14 Dos documentos, que a Conservatória então juntou, verifica-se ter ela dirigido à Comissão de Coordenação da Região Norte em Braga o ofício nº 300, datado de 14.10.99, com o teor seguinte: - "Tenho a honra de remeter a V. Ex.ª fotocópia de alteração do alvará de loteamento sem cópia dos respectivos anexos exigíveis, comunicando que é dado cumprimento ao nº 2 do artº 1º do Dec.-Lei nº 302/94, de 19 de Dezembro, conforme ficha do registo".

Por sua vez, aquela Comissão enviou, em 03.01.2000, aos Serviços da mesma C.C.R.N. em Viana do Castelo a cópia do alvará em questão, por ser esse o distrito a que pertence o concelho de

2. Vêm os autos a este Conselho para emissão de parecer com a indicação de existirem dificuldades na análise dos registos lavrados (e não lavrados) na sequência do pedido de alteração do loteamento aprovado, bem como dos registos conexos com toda a operação de licenciamento, os quais revelarão práticas incomuns na qualificação dos pedidos de registo, na feitura dos actos de registo e na apreciação de reclamações.

3. E cremos que dúvidas se não colocarão efectivamente quanto ao êxito do presente recurso.

3.1 Desde logo porque o registo em causa, inicialmente recusado, foi efectuado como definitivo em execução do despacho que reparou a sua anterior recusa. Despacho este aliás que, por não ter sido fundamentado, violou o que então dispunha o artº 141º, nº 3, do CRP para a fase da reclamação⁶ (entretanto suprimida).

Esta é pois a primeira deficiência a apontar na prática registral da Conservatória *a quo*, que o presente recurso evidencia.

Todavia, a reparação da recusa foi declarada de modo incondicional, pura e simplesmente, e, como tal, só poderia determinar a feitura de um registo de carácter definitivo. E assim foi efectivamente lavrado.

Acontece porém que por acto posterior e distinto - com data coincidente com a do ofício que remeteu cópia do alvará para a comissão de coordenação regional (14.10.99) - a conservatória em questão lançou, por sua iniciativa e com referência apenas à inscrição F-1, nas fichas em que foi efectuado o averbamento nº 2, que enformou o registo de alteração da autorização de loteamento naquela inscrito, a menção de ser *Provisório por natureza*, aí se indicando também o artº 34º do D.L. nº 448/91 (com a redacção dada pelo D.L. nº 302/94) como causa dessa mesma provisoriedade⁷.

Que procedimento foi então seguido pelo registador?

Cremos que um tal registo, posteriormente lavrado, só tem explicação se se considerar inserido no âmbito da

rectificação dos registos⁸ - no caso, de rectificação do averbamento nº 2 à inscrição F-1. Só tem explicação, mas não justificação.

Com efeito, o referido averbamento nº 2 é, como vimos, o resultado da qualificação que a Conservatória efectuou na sequência da reclamação contra a sua (inicial) recusa, reparando de uma forma total e incondicional essa decisão.

Ora, a verdade é que tal (re)qualificação, atributiva, como é, de carácter definitivo ao registo, só poderia ser alterada, quando preenchidos estivessem os respectivos pressupostos legais, por via rectificativa mediante o consentimento dos titulares inscritos para os quais envolve (no caso, necessariamente) prejuízo ou por decisão judicial proferida em processo de rectificação ou em acção declarativa de anulação ou declaração de nulidade do registo (vd. artºs 120º, nº 1, 121º, nº 2, 122º, nº 1, 16º e 17º, nº 1, do CRP).

No caso, nenhum desses procedimentos foi tomado. Antes, a menção, lançada *a posteriore*, de que o averbamento

anteriormente lavrado (como definitivo) é, afinal, provisório por natureza surge como uma iniciativa do conservador e sem a intervenção (que, no caso, teria de ser provocada) de qualquer interessado.

Daí a insuficiência do meio utilizado para produzir a pretendida alteração de suspender os efeitos do registo anteriormente efectuado. Daí também que o registo que consumou essa alteração seja nulo por força do que dispõe o artº 16º, b), do CRP.

Trata-se, como é consabido, de uma nulidade passível de rectificação, com o cancelamento desse registo (nulo) mediante o consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial em processo de rectificação (artº 123º do citado Código).

3.2 Todavia, a esse mesmo resultado, isto é, ao carácter definitivo do registo a converter conduzir o desfecho do recurso, que se nos afigura inevitável.

Pois, se o motivo que determinou a provisoriedade do averbamento de alteração do loteamento assenta na falta de apresentação pelo interessado da cópia do alvará de loteamento e dos seus anexos (que titulam aquela alteração) por forma a permitir que a Conservatória dê cumprimento ao que lhe é imposto pelo artº 34º do D.L. nº 448/91, com a redacção dada pelo D.L. nº 302/94, óbvio é que tal provisoriedade deixou de ter razão para subsistir no momento em que, pedida a conversão do averbamento, foi apresentada a cópia para aquele fim exigível. E é isto que no caso em apreço veio a verificar-se.

Na verdade, não é concebível um registo provisório que o seja com carácter definitivo, isto é, que não seja susceptível de conversão em definitivo (cfr. artº11º e 69º, nº 2, do CRP).

Por isso, não faz qualquer sentido que o registador tenha invocado a sua própria decisão de lavrar o registo com carácter de provisoriedade por natureza como razão impeditiva *ipso facto* ... da sua conversão, considerando que, com aquela decisão, lhe não restavam já poderes para qualificar o pedido de conversão desse registo⁹.

Para além do absurdo que em si encerra - e que bem se patenteia aliás na circunstância de o registador qualificar, negativamente embora, um pedido de registo precisamente no exercício de uma competência que considera esgotada¹⁰ - tal entendimento faz mesmo tábua rasa do facto incontestável de a conversão do registo constituir um acto de registo distinto do registo a converter.

E só a ilogicidade de um tal raciocínio poderia abrigar, por outro lado, a expectativa de uma decisão da comissão de coordenação regional de converter ou não converter o registo, criada na sequência de o registador , pretextando

enviar uma cópia¹¹ do alvará apresentado com o pedido de averbamento de alteração de loteamento, ter comunicado àquela comissão não só a falta de entrega de cópias dos anexos do referido alvará, mas também a feitura, por este motivo, do averbamento como provisório por natureza.

Que esse é inequivocamente o posicionamento da Conservatória *a quo* resulta da circunstância referida de estar ela a aguardar a decisão da comissão de coordenação até que, sendo caso disso, o registo caduque, visto nesse entretempo continuar a decorrer o prazo de caducidade do registo.

E bem poderia - remataremos nós - ficar ela a aguardar indefinidamente a chegada de uma tal decisão, favorável ou desfavorável, pela singela razão de que, como é óbvio e notório, a comissão de coordenação regional não dispõe de competência para qualificar actos de registo, quer em primeira instância quer em sede de um hipotético (mas de todo extravagante e ilegal) recurso.

Pelo que menos correcta e mesmo ilícita se nos afigura também, por carência de fundamento, a recusa de converter em definitivo o averbamento nº 2 à inscrição F-1.

4. Todavia, se isto é assim como acaba de se expor quanto ao sentido da decisão do recurso, a verdade é que o registo da alteração de loteamento em causa, tal como foi realizado, encerra em si omissões e enferma de deficiências que, pela sua relevância ou gravidade, importa não deixar passar em claro.

4.1 O registo das alterações, que, por força do disposto no artº 36º, nºs 2, 4 e 5, do D.L. nº 448/91 (atenta a redacção que a Lei nº 26/96, de 1 de Agosto, deu àquele nº 2), devem constar de aditamento ao alvará que titula a autorização de loteamento, envolve a definição tabular de direitos e/ou de ónus outros e distintos daqueles que o registo da autorização de loteamento publicita.

Daí que não seja de considerar o conteúdo desse registo como de mera actualização, restrição ou complemento da inscrição de autorização de loteamento.

Como tal e a menos que a lei disponha outra coisa, a alteração de loteamento, por ampliar os direitos e os ónus ou encargos já inscritos, deve ingressar no registo não pela forma de averbamento a essa inscrição, mas, antes, mediante uma nova inscrição (artº 100º, nºs 1 e 2, do CRP).

Ora, constatando-se que a citada lei do loteamento urbano se limita, quanto ao registo do licenciamento das operações de loteamento, a remeter para o Código do Registo Predial (cfr artº 31º do referido D.L. nº 448/91),

cabe então indagar se a alteração de loteamento autorizada ao abrigo desse diploma legal¹² constitui algum dos factos que o artº 101º, nº 1, daquele Código prevê como registáveis por averbamento, atribuindo-lhe um tratamento de subinscrição.

A resposta ainda aqui não pode deixar de ser negativa, pois em nenhuma das hipóteses aí previstas se enquadra ou pode enquadrar a alteração de loteamento.

Concluiremos assim que esse facto será registável mediante nova inscrição. Que, no caso em apreço, não foi

lavrada.

O averbamento efectuado assume então o carácter de subinscrição não prevista na lei, e, como tal, viola a regra estabelecida no artº 100º, nº 2, já referida.

Mas, nem por isso tal registo está ferido de nulidade. As causas desse vício estão taxativamente tipificadas no artº 16º do CRP e em nenhuma delas se enquadra o erro sobre a forma do registo.

Também o erro que se verifica não afecta nem a definição nem, sobremaneira, a publicidade dos direitos registados. Por isso, se não justifica rectificá-lo, transformando o averbamento nº 2 à inscrição F-1 na inscrição F-2. Mesmo no caso tal rectificação parecerá até contraproducente, na medida em que não obteria, numa situação de leitura já tão complicada como é aquela que as tábuas revelam, a finalidade a que se poderia propor de clarificação dos efeitos do registo.

4.2 Registo este de alteração de loteamento que, como é consabido, terá de obedecer aos requisitos especiais de inscrição previstos no artº 95º, nº 1, f)-última parte, do mesmo Código¹³, a saber:- o número, a data e as novas especificações do alvará.

Ora, no registo em apreço nestes autos não se mencionaram nem o número nem a data do alvará. Quanto às novas especificações, elas só em parte passaram para o extracto do registo (cfr. artºs 29º, nº 1, e) e f), e 36º, nº 1, do D. L. nº 448/91). E ainda assim de forma não inteiramente exacta, nomeadamente quanto aos lotes nºs 12 e 13.

Importa por isso promover officiosamente a rectificação do registo em causa para fazer incluir no seu extracto as menções nele omissas e pôr cobro à referida inexactidão da menção já efectuada. De harmonia aliás com o que se expõe no ponto 1.1 deste parecer, completado com os elementos constantes do quadro sinóptico anexo ao alvará e para o qual este remete.

4.3 De resto, as alterações de determinado loteamento, objecto de um mesmo licenciamento ou autorização, constituem um único facto de efeitos incidíveis (porque interligados e considerados num plano unitário de conjunto), devendo, por isso, ser objecto de um só registo (inscrição) também. E, como a estrutura do loteamento é unitária, tais alterações afectam todos os lotes - e não apenas aqueles sobre os quais cada uma dessas alterações directamente incide - e respeitam a todo o prédio loteado¹⁴.

Por isso que o registo desse facto (uno) deve ser lançado na ficha do prédio objecto do loteamento, cuja descrição deve permanecer por forma a constituir tabularmente a referência unitária do loteamento, e em todas as fichas dos lotes dele destacados (artº 91º, nº 3, do CRP). Da mesma forma como, no caso, a Conservatória lançou em todas elas o registo de autorização do loteamento¹⁵.

Daí que, tendo sido tal registo lançado na ficha do prédio loteado, bem como nas fichas de apenas alguns dos lotes em que aquele se desdobra, o registo só parcialmente foi realizado, devendo então ser suprida officiosamente a omissão do lançamento desse registo nas fichas dos demais lotes.

4.4 Vimos já que o Dec.-Lei nº 448/91 exige para a autorização de alterações de loteamento que versem sobre as especificações referidas na al. e) do seu artº 29º o consentimento de 2/3, pelo menos, dos interessados.

Esse consentimento constitui, na verdade, um pressuposto - cuja verificação e comprovação são da competência exclusiva da entidade licenciadora - de *tutela urbanístico-administrativa* dos legítimos interesses dos titulares dos lotes, face à sobrecarga urbanística que tais alterações mesmas representam ou podem representar no quadro unitário de cada loteamento.

Todavia e para além disso, cabe já ao conservador, no exercício das funções qualificadoras que lhe são cometidas (artº 68º do CRP), assegurar a *protecção juridico-registral* que a lei concede àqueles mesmos titulares dos lotes.

Enquanto tal, não pode dispensar-se de verificar, em cada caso, se os titulares inscritos, que viram os seus lotes afectados pelas alterações autorizadas, deram efectivamente o seu consentimento a essas alterações, como requisito que não pode deixar de constituir para a validade material da respectiva autorização. E, se os títulos apresentados não comprovarem ter sido dado tal consentimento, não será então correcto proceder-se ao registo (definitivo) das alterações.¹⁶

Ora, no caso em apreço, o registador preocupou-se num primeiro tempo (isto é, quando recusou pura e simplesmente o registo de alteração de loteamento) com a prova de ter sido dado o consentimento de dois terços

dos titulares dos lotes¹⁷ - cuja avaliação e verificação é, repete-se, da competência exclusiva da entidade licenciadora de tais alterações. Mas não questionou já, como seria, aí sim, devido, se os titulares inscritos dos lotes afectados pelas alterações - casos, nomeadamente, do proprietário do lote nº 11 (descrito sob a ficha nº 00184),

que viu a área reduzida de 630 para 552 m²¹⁸, e do proprietário inscrito dos lotes nºs 12 e 13 (prédios nºs 00185 e 00186), que nos termos das alterações autorizadas serão de anexar um ao outro, passando a constituir um único lote (o lote nº 13), não obstante a sua área total sair reforçada de 1043 para 1154 m² - teriam dado o seu consentimento a essas alterações, o que efectivamente não decorre dos documentos apresentados a registo.

Todavia, porque também os documentos apresentados não patenteiam a circunstância de que, de facto, não foram dados os consentimentos necessários para a validade do licenciamento, a referida deficiência na realização do registo não é de molde a impedir neste momento a sua conversão em definitivo.

4.5 A esse propósito importa dizer ainda que, quando for esse o caso, o licenciamento das alterações não dispensa

a celebração dos negócios jurídicos que se mostrem indispensáveis para a concretização dessas mesmas alterações. Mais: - a autorização será então acto prévio e requisito de validade desses negócios jurídicos.

Assim, o facto de ter sido autorizada a ampliação da área dos lotes não significa que tal ampliação ocorra necessariamente por efeito dessa mesma autorização. Tal só aconteceria - uma vez que, nos termos do licenciamento titulado, a ampliação dos lotes se dá à custa de terrenos que anteriormente haviam sido cedidos, como condição do loteamento, pelos titulares do alvará (loteadores) ao Município para integrar o domínio público - se e na medida em que os lotes permanecessem ainda então na propriedade dos loteadores.

Pois, se fosse esse o caso, a ampliação dos lotes teria ocorrido logo então por efeito da própria autorização concedida. Tal como a divisão em lotes é, ela mesma, um efeito directo e imediato da autorização de loteamento.

Daí que, nesse caso, devesse o conservador officiosamente, na dependência do registo das alterações de loteamento, averbar às descrições desses lotes a nova área (ampliada). Sem necessidade sequer de qualquer averbamento de desanexação do prédio objecto do loteamento ou de anexação ao lote já destacado.

Essa não é, porém, a situação em apreço nos autos. Pois aqui os lotes que beneficiam de autorização para ampliação da sua área mostram-se todos eles já inscritos a favor de subadquirentes. Por conseguinte, para que essa ampliação ocorra na realidade, necessário se torna então que os loteadores (titulares do alvará), enquanto actuais proprietários dos terrenos destinados a essa ampliação, transmitam, por título válido, estes terrenos para o respectivo subadquirente inscrito. E esta circunstância tem a nível tabular os reflexos seguintes: - a)- não decorrendo, nesse caso, a ampliação da área do lote como um efeito da autorização submetida a registo, esta não constitui título para averbar à descrição do lote a sua ampliação; b)- o facto aquisitivo do terreno para ampliação do lote é, ele próprio, facto sujeito a registo, cuja realização implica a sua desanexação do prédio loteado para abertura da respectiva descrição; c) officiosamente, na dependência desse mesmo registo de aquisição, o terreno para ampliação, assim desanexado, será anexado por sua vez ao lote a ampliar, cuja descrição será no mesmo momento - isto é, no mesmo averbamento - actualizada, sem dar lugar à abertura de nova descrição; e d)

consequentemente, só a descrição do terreno anexado será inutilizada por efeito dessa anexação¹⁹.

Donde facilmente se concluirá que indevidos foram os averbamentos, lavrados na dependência do registo de alteração do loteamento, de actualização das descrições n.ºs 00206, 00212 e 00213, de que o recorrente é titular inscrito, nelas se passando a mencionar, como área do lote, a área resultante da ampliação apenas ainda, face aos documentos apresentados, autorizada e não consumada.

Tais registos, tendo por objecto factos não titulados nos documentos que lhe servem de base, são por isso nulos nos termos do art.º 16.º, b), já citado, mas rectificáveis pelo seu cancelamento mediante o consentimento dos interessados ou por decisão judicial em processo de rectificação (art.º 123.º, n.º 1, do CRP). E à Conservatória cabe promover esse processo rectificativo.

4.6 Antes, a área destinada, nos termos do licenciamento titulado, à ampliação dos diversos lotes nele contemplados (pertencentes a subadquirentes dos titulares do alvará) deve permanecer e ser mencionada como tal na descrição do prédio objecto do loteamento, aí aguardando o registo dos factos aquisitivos concretizadores das ampliações autorizadas nos termos sobreditos.

Menção essa que a Conservatória não fez, devendo porém fazê-lo na dependência do registo de conversão que nestes autos venha a ser ordenada.

4.7 De maior gravidade, porém, se nos afigura ser a irregularidade que afecta a anexação do prédio n.º 00202 (lote n.º 29) - cuja descrição n.º 00202, em virtude dessa anexação, foi inutilizada - ao prédio urbano descrito sob o n.º

00144/130488²⁰ para formar o prédio urbano da ficha n.º 00245/150689 da mesma freguesia de ...²¹.

Na verdade, sendo o loteamento *um todo incidível*, quer a ampliação da área de um lote - independentemente de essa ampliação se dar à custa de terrenos que integrem já o prédio loteado ou de terrenos que lhe sejam limítrofes (e que passam a partir da autorização a integrar o prédio objecto do loteamento) - quer a eliminação de um lote de entre aqueles que enquadram o loteamento (cuja área seria abatida ao prédio loteado) constituem alteração das operações anteriormente licenciadas, demandando por isso a válida concretização de qualquer uma delas a sua prévia autorização pela entidade licenciadora²².

Ora, dos registos lavrados sobre as referidas descrições prediais verifica-se que o lote em causa foi anexado na dependência de averbamento (independente) *adrede* pedido pelos loteadores, sem que então se mostrasse comprovada a pressuposta autorização.

E, se os registos então efectuados perspectivavam uma integração da área (descoberta) do referido lote, com perda da sua afectação para a construção urbana e da sua autonomia patrimonial, no logradouro do prédio urbano então descrito sob o n.º 00144 - logradouro este que, tendo uma área inicial de 100 m², passou a ter, em virtude da anexação, a área de 1712 m², ou seja, mais 1612 m² (coincidentes com a área do lote anexado) - as alterações do loteamento que agora ingressam no registo, pelo contrário, continuam a considerar o lote n.º 29 como parcela de terreno para construção urbana, integrado na estrutura do loteamento em causa como prédio autónomo, com a área agora ampliada de 1644 m² e no qual está autorizada a construção de uma habitação de r/chão e primeiro andar com a área de implantação de 153 m².

Curiosamente até, a superfície (descoberta) do logradouro do prédio n.º 00245 veio posteriormente - pelo

averbamento nº 1 à descrição, lavrado em 26.05.94 na dependência da inscrição de aquisição a favor do actual proprietário inscrito (por compra aos loteadores) - a aumentar, sem motivo pelo menos aparente, dos assinalados 1712 m² para 1764 m², quando, em contrapartida, o total das áreas cobertas da casa e da dependência sofreu uma redução, sim, mas de apenas 12 m² (isto é, de 250 m² para 238 m²). O prédio *inchou* assim 40 m², bem podendo esse aumento injustificado significar a ampliação da área do lote nº 29, posteriormente autorizada, acrescida de algum acerto da área anterior do prédio (8 m²) rectificativo de erro de medição. De qualquer modo, a descrita situação tabular traduz contradição dos efeitos dos registos efectuados, que urge ultrapassar.

Assim, como julgamos ter deixado demonstrado, a reunião do lote nº 29 ao prédio urbano então descrito sob o nº 00144 é acto nulo, nos termos dos artºs 294º e 295º do CC, por violação de regras imperativas da lei do loteamento urbano vigente à data em que a anexação ocorreu.

E porque se fundou em título insuficiente, que não comprovava ter sido esse acto previamente autorizado pela entidade licenciadora do respectivo loteamento, o registo de tal anexação é também nulo nos termos do referido artº 16º, b), do CRP. Como tal, seria rectificável nos termos por nós também já assinalados.

Acontece porém que o prédio, tal como resultou da referida anexação (e ao que supomos com o logradouro a incluir já a área consentida pela edilidade competente para a ampliação do lote nº 29), veio a ser transmitido pelos loteadores, por contrato de compra e venda, para um subadquirente, que registou entretanto a sua aquisição.

Daí que a questão da validade da reunião dos anteriores prédios (lote e prédio nº 00144) acabe por ser relançada para o momento em que foi celebrado tal contrato de compra e venda.

Com efeito, se se verificassem então os pressupostos de validade daquele acto, essa circunstância convalidaria, a nosso ver, o anterior registo eivado de nulidade nos termos sobreditos.

Como, se inexistissem ainda então esses requisitos por falta de autorização da alteração que a anexação dos prédios em causa supõe, tal poderá implicar a própria invalidade do contrato, de que o prédio resultante daquela reunião constitui o objecto mediato (cfr. artº 280º, nº 1, do CC).

Desconhece, porém, o processo que estamos analisando o conteúdo desse contrato. Inclusivamente, dele não consta sequer a data da sua celebração.

Todavia, sempre caberia aos interessados, se for caso disso, atacar ou impugnar judicialmente a validade de tal negócio jurídico.

É certo que a contradição que, pelo menos aparentemente, existe entre, por um lado, os efeitos decorrentes do registo das alterações de loteamento a converter e, por outro, os efeitos dos registos anteriormente efectuados quer sobre o lote nº 29 quer sobre o prédio resultante da sua anexação ao nº 00144 deveria ter constituído motivo de dúvidas a opor ao registo daquelas alterações com vista ao esclarecimento e ultrapassagem dessa contradição. Não tendo sido porém levantadas oportunamente essas dúvidas pelo registador, não poderá a contradição tabular encontrada constituir já óbice ao registo definitivo por força do princípio da inalterabilidade da qualificação por aquela efectuada.

A questão que ainda aqui se coloca é, antes, a de saber se a inscrição de autorização de loteamento, bem como todos os averbamentos a ela efectuados (incluindo o registo das alterações ao loteamento inscrito), devem ou não ser mencionados e reproduzidos na ficha do prédio nº 00245 ²³ por estarem em vigor sobre o lote nº 29 no momento em que foi anexado ao prédio nº 00144 e continuarem a incidir sobre essa parte do prédio que resultou da anexação.

Creemos que a resposta não pode deixar de ser afirmativa em face do que dispõe o artº 85º, nº 2, do CRP ²⁴. De resto, como facilmente se alcança de tudo quanto temos vindo a expor relativamente à anexação em causa, o *cordão umbilical* do lote nº 29 com o loteamento autorizado do prédio nº 00152/111088 não está quebrado, mantendo-se antes esse lote como um dos lotes que integram tal loteamento. Que assim é resulta inequivocamente da circunstância de uma das alterações autorizadas para aquele loteamento afectar, directa e positivamente, o referido lote nº 29, permitindo a ampliação da sua área.

4.8 Outras questões poderiam e deveriam ter sido suscitadas como obstando ao registo definitivo das alterações de loteamento tituladas.

Assim, perguntar-se-á: - Qual o destino da área (78 m²) subtraída, por força dessas alterações, ao lote nº 11 (descrição nº 00184)? Como se explica que as ampliações dos lotes se processem, nos termos da sua autorização, exclusivamente à custa dos terrenos anteriormente cedidos para o domínio público, quando, somando aquelas ampliações um total de 980 m², o alvará de loteamento apresentado para registo especifica ser essa área apenas de 844 m²?

Estas constituem também dúvidas que ficaram por esclarecer devido à deficiente qualificação efectuada. E que obviamente não deixarão de criar problemas vários na concretização das citadas alterações.

Desde logo, desconhecendo-se o destino da área subtraída ao lote nº 11, como fazer averbar a redução da área à respectiva descrição?

E como processar tabularmente as ampliações autorizadas ²⁵ quando esgotada estiver a área de 844 m², que do domínio público foi retirada para esse fim?

Creemos que nenhum desses registos - respeitantes à redução do lote nº 11 e à ampliação dos lotes depois de esgotada estiver a área para tanto guardada na descrição do prédio nº 00152 - poderá ser efectuado enquanto as referidas dificuldades não forem ultrapassadas, mediante as rectificações ou alterações ao alvará de loteamento que vierem a ser entendidas como necessárias para tanto.

4.9 Um último aspecto deve ser encarado na análise que temos vindo a fazer dos registos de autorização de loteamento e das suas subsequentes alterações, em causa nestes autos.

Para dizer que, no caso, prédio loteado não foi todo o prédio nº 00152/Paçô, ao contrário do que se poderia supor ou concluir do facto de o registo de autorização de loteamento ter incidido sobre esse prédio tal como (inicialmente) descrito.

Na verdade, desse prédio aquela autorização excluiu duas parcelas de terreno: - uma de reserva florestal com a área de 5490 m² e outra de reserva agrícola de 8912 m².

Porque assim era de facto, o registo de autorização de loteamento não deveria ter sido lavrado sobre o referido prédio nº 00152, composto que era então de uma parcela de terreno com a área de 55 000 m², mas antes sobre parte desse terreno, mais precisamente sobre uma parcela com a área de 40 598 m² (correspondente a 26 340 m² da área dos lotes, mais 14 258 m² de terreno cedido para o domínio público municipal), destacada daquele prédio por força desse mesmo loteamento.

Esta circunstância está na base da rectificação daquele registo, mediante o averbamento nº 1 à inscrição F-1, no sentido de ficar claro que, afinal, aquelas parcelas (florestal e agrícola) não tinham sido cedidas (ao Município) pelos loteadores, mantendo-se antes na propriedade destes (fora do quadro unitário do loteamento).

Essa mesma circunstância explica, por outro lado, a razão por que essas mesmas parcelas de terrenos vieram a ser, também elas, desanexadas do referida descrição nº 00152, passando cada uma delas a formar um prédio distinto e separado do prédio loteado. E com essa desnexação restou na descrição nº 00152 a área de terreno cedido para integrar o domínio público no âmbito da autorização de loteamento, registada sobre esse prédio.

Acontece agora porém que, nos termos do alvará titular das alterações desse loteamento, constitui condição do licenciamento de tais alterações a cedência por parte dos loteadores da referida parcela florestal - entretanto descrita sob o nº 00443/Paçô - para integrar também o domínio público municipal, em compensação da redução deste domínio por lhe terem sido retirados os referidos 844 m² para ampliação dos lotes.

O que significa que a parcela de terreno florestal, com a área reduzida, depois do acerto, de 5 490 para 5 342 m² (sendo 148 m² de área inexistente), acabou por ser *reabsorvida* pelo prédio loteado (assim reordenado), de cujo domínio público (municipal) passou a fazer parte.

Mas, se assim é, importa que ambas as descrições prediais - a descrição nº 00152, como prédio *incorporante*, e a descrição nº 00443, enquanto prédio *incorporado* - reflectam essa mesma realidade. O que sucederá efectuando e lançando o averbamento de anexação nas fichas de ambas as descrições. Com a particularidade de que, por razões óbvias que se ligam com a definição tabular do loteamento licenciado nos termos já publicitados, a descrição do prédio nº 00152 se deverá manter, inutilizando-se (como se inutilizou, mas sem que formalmente se tivesse procedido à sua anexação ao prédio loteado) a descrição do prédio nº 00443.

Deste modo e relativamente ao prédio nº 00152, lavrar-se-á também officiosamente, na dependência da conversão do registo das alterações do loteamento, averbamento à descrição (que tomará o nº 4 de ordem), que se limitará a mencionar a circunstância de lhe ser anexado o prédio da ficha nº 00443/Paçô, a área retirada do domínio público municipal para ampliação dos lotes e a área dos terrenos do referido domínio público, que o loteamento em causa passou a dispor depois do licenciamento das referidas alterações²⁶.

Enquanto que o averbamento nº 2 à descrição do prédio nº 00443 deve ser rectificado no sentido de que é lavrado a coberto da apresentação nº 01/041199²⁷ e de que o prédio é anexado ao descrito sob o nº 00152, sendo por esse motivo inutilizada a descrição²⁸.

4.10 Longa vai a análise a que procedemos. Urge pôr-lhe termo, apontados que estão as deficiências, os esclarecimentos e os *remédios* que julgamos, em face dos elementos disponíveis, adequados à regularização possível da situação tabular *sub judicio*.

5. Termos em que se nos afigura que o presente recurso merece provimento, devendo ordenar-se à Conservatória:

a)- que converta em definitivo o averbamento de alteração do loteamento (av. nº 2 à inscrição F-1), com rectificação oficiosa e simultânea das menções constantes do seu extracto de harmonia com o que se expõe no ponto 4.2 deste parecer;

b)- que lance os averbamentos de alteração do loteamento, de rectificação da sua natureza e da sua conversão em definitivo em todas as fichas dos lotes que integram o loteamento em questão (incluindo a ficha do prédio nº 00245, resultante da anexação do lote nº 29 ao prédio nº 00144), depois de em cada uma delas reproduzidos, quando ainda o não tenham sido, a inscrição F-1 (de autorização de loteamento) e o seu averbamento nº 1 (de rectificação do extracto dessa inscrição);

c) que, na dependência da conversão do registo de alteração de loteamento, lavre averbamento de actualização da descrição do prédio nº 00152 - nele mencionando a anexação a esse prédio do descrito sob o nº 00443 da mesma freguesia, a área que, retirada dos terrenos anteriormente cedidos para o domínio público municipal, fica afecta à

ampliação dos lotes e a área total dos terrenos que, após o licenciamento das alterações, foram cedidos para integrar aquele domínio público - e rectifique (também oficiosamente) o averbamento nº 2 à descrição do prédio nº 00443 para nele passar a constar o número e a data da apresentação do pedido de conversão do registo de alteração do loteamento (na vez do número e data da apresentação do pedido deste último registo) com a menção de esse prédio ter sido anexado ao prédio nº 00152 e que, por esse motivo, se inutiliza a descrição; e d) que promova o processo de rectificação dos registos, averbando desde já a pendência de rectificação às respectivas descrições (artº 126º, nº 2-parte final, do CRP), com vista ao cancelamento dos averbamentos que actualizaram, com a ampliação para cada um autorizada, as áreas dos prédios nºs 00206, 00212 e 00213 (avermamento nº 3 a cada uma das descrições) mediante o consentimento do titular inscrito ou, não sendo este obtido, mediante decisão judicial (cfr. artºs 126 e 127º do mesmo Código) em virtude de tais averbamentos serem nulos nos termos da alínea b) do artº 16º, também do CRP.

E, em consonância com o que neste parecer se expõe, se firmam as seguintes

Conclusões

I - Há simples erro na forma do registo - sendo-lhe então aplicáveis por analogia, em virtude de os fins do registo predial não imporem a sua rectificação, as disposições próprias das subinscrições previstas no respectivo Código - quando se registre a alteração de loteamento, titulada por aditamento ao alvará inicial por força do disposto no artº 36º, nº 2, do Dec.-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro, não por inscrição, como seria devido, mas mediante averbamento à inscrição de autorização de loteamento em causa, anteriormente lavrada.

II - Não pode, por isso, tal averbamento deixar de preencher os requisitos especiais que o artº 95º, nº 1, f), do Código do Registo Predial prevê para a inscrição das alterações à operação de loteamento - vd. artº 103º, nº 1, do mesmo Código.

III - Este registo, independentemente aliás da forma como tenha sido lavrado, porque inscreve um facto que afecta o loteamento, no seu conjunto, e respeita consequentemente a todos os lotes em que essa operação se desdobra, deve ser lançado não só na ficha do prédio loteado - referenciador tabular da unidade do loteamento - mas também nas fichas de todos os lotes que dele tenham sido ou sejam então destacados, quando a inscrição de autorização de loteamento tenha sido reproduzida nessas fichas.

IV - Estão excluídas dos poderes de qualificação dos actos de registo, que a lei comete ao conservador, a verificação e a comprovação dos pressupostos de tutela urbanístico-administrativa no licenciamento das operações de loteamento, entre os quais se conta a exigência do consentimento escrito de, pelo menos, 2/3 dos interessados para a autorização de alterações que versem sobre as especificações do alvará referidas na alínea e) do nº 1 do artº 29º do referido Dec.-Lei nº 448/91, por força do artº 36º, nº 3, do mesmo diploma legal.

V - Compete ao conservador, isso sim, no exercício das suas funções de controlo da legalidade dos factos submetidos à sua apreciação, tendo em conta os registos anteriores e a protecção juridico-tabular que a lei lhes concede, verificar se os titulares inscritos dos lotes afectados (negativamente) pelas alterações licenciadas deram o seu consentimento (por escrito) a essas mesmas alterações.

VI - O licenciamento das alterações da operação de loteamento não dispensa porém, sempre que for caso disso, a celebração dos negócios jurídicos necessários à concretização dessas mesmas alterações, constituindo antes aquela autorização acto prévio e requisito de validade desses negócios jurídicos.

VII - Está nesse caso, nomeadamente, a ampliação dos lotes transmitidos já pelos loteadores e titulares do alvará para terceiros, que, nos termos do licenciamento, se dê à custa de terrenos para esse fim retirados àqueles que tinham sido inicialmente cedidos, como condição da autorização de loteamento, para serem integrados no domínio municipal público, cedendo então, em compensação da *desafecção* de que beneficiam, os loteadores outra parcela de terreno, contígua ao prédio loteado, para integração no mesmo domínio público.

VIII - Tal ampliação - porque não resulta, directa e imediatamente, como um efeito da autorização concedida, demandando antes a sua concretização que os loteadores, enquanto proprietários dos terrenos a ela destinados, os transmitam por título válido para os respectivos subadquirentes dos lotes - tem a nível tabular os seguintes reflexos:- a)- não decorrendo, nesse caso, a ampliação da área do lote como um efeito da autorização submetida a registo, esta não constitui título para averbar à descrição do lote a sua ampliação; b)- o facto aquisitivo do terreno para ampliação do lote é, ele próprio, facto sujeito a registo, cuja realização implica a sua desanexação do prédio loteado para abertura da

respectiva descrição; c) officiosamente, na dependência desse mesmo registo de aquisição, o terreno para ampliação, assim desanexado, será anexado por sua vez ao lote a ampliar, cuja descrição será no mesmo momento - isto é, no mesmo averbamento - actualizada, sem dar lugar à abertura de nova descrição; e d) conseqüentemente, só a descrição do terreno anexado será inutilizada por efeito dessa anexação.

IX - Deve assim a área destinada, nos termos do licenciamento titulado, à ampliação dos diversos lotes nele contemplados permanecer e ser mencionada como tal na descrição do prédio objecto do loteamento, aí aguardando o registo dos factos aquisitivos concretizadores das ampliações autorizadas nos termos sobreditos.

X - Envolve também alteração da operação de loteamento urbano, estando portanto sujeita a autorização pela entidade licenciadora, a ampliação do logradouro de um prédio urbano contíguo ao prédio loteado à custa de um lote integrado nesse loteamento (de que resulta a perda de autonomia desse lote).

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

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

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

Proc. R.P. nº 41/2000 - DSJ / CT – Penhora de metade indivisa – Compropriedade.

I - Tendo sido nomeado à penhora o “direito do executado relativo ao bem comum indiviso” – que é determinada fracção autónoma -, com o esclarecimento de que este pertence em compropriedade ao executado e a outra, titulares inscritos no registo em regime de compropriedade e em partes iguais e indicando-se ainda na certidão judicial respectiva que a penhora “foi efectivada”, nos termos do disposto no art. 862º do Código de Processo Civil, através de notificação “à co-proprietária aí referida”, será legítimo concluir-se que se trata de penhora de *metade indivisa* daquela fracção autónoma.

II - Quando no correspondente pedido de registo, formulado com base nesse título – a aludida certidão judicial -, é solicitada a inscrição da penhora do *direito de propriedade* que *pertence* ao executado, tem de entender-se que se trata de um pedido referente à indicada *metade indivisa*, isto é, inequivocamente, à daquele direito *de compropriedade*, que, aliás, como tal foi nomeado e penhorado.

III - Neste contexto também não afecta a adequada percepção e inteligibilidade do pedido o mero facto de, na requisição, não se ter utilizado a (mais apropriada) expressão *compropriedade*, pelo que, por este motivo, não há lugar à recusa do registo, reconhecendo-se embora que a incompleta identificação do exequente e do executado bem como a falta de indicação da data da penhora determinarão a sua qualificação como provisório por dúvidas (artigos 70º, 93º, nº 1, e) e 95º, nº 1, I) do Código do Registo Predial).

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

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. R.P. nº 56/2000 - DSJ / CT – Omissão de inexactidão de regime de bens, erros de cálculo ou de escrita – Escritura de partilha – Escritura de rectificação.

I - As omissões ou inexactidões que respeitem à identificação do regime matrimonial de bens dos intervenientes em actos lavrados nos livros de notas, assim como os simples erros de cálculo ou de escrita revelados pelo contexto do acto, podem ser rectificadas por simples averbamento, de harmonia com o disposto nas alíneas e) e f) do nº 2 do artigo 132º do Código do Notariado.

II - Não se acha, porém, abrangida por esta faculdade legal a rectificação de escritura de partilha, com base nesses preceitos, relativamente ao regime de bens da autora de determinada herança e de seu ex-marido, - no sentido de passar a constar que eram casados no regime de separação de bens e não no de comunhão geral - e que, conseqüentemente não haverá lugar à meaço deste viúvo, sendo o valor da herança totalmente dividido *apenas* entre os herdeiros.

III - Com efeito, tal alteração do regime matrimonial, implica uma nova forma à partilha, além do mais com *alteração substancial* dos cálculos efectuados, que não são "revelados pelo contexto do acto" e que portanto, exigem a celebração de outra escritura (de rectificação) com a necessária intervenção de todos os outorgantes - de harmonia, aliás, com o concluído no Proc. nº 6/95, Not. 3, (publicado no "Boletim dos Registos e do Notariado nº 2/96 a págs. 16 e segs.).

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

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

Proc. R.P. nºs 58/2000 e 94/2000 - DSJ / CT - Expropriação por utilidade pública - Aquisição prévia por via do direito privado - Título para o registo.

I - A entidade interessada em expropriar bens imóveis, antes de requerer a declaração de utilidade pública, de harmonia com o preceituado no art. 11º da Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, deve diligenciar no sentido de os adquirir *por via do direito privado* - aquisição essa que está sujeita à correspondente forma legal, só sendo, portanto, *válida* se for celebrada por escritura pública (artigos 875º e 939º do Código Civil).

II - Caso não consiga adquirir os bens pela via do direito privado aquela entidade deve formular o pedido da declaração de utilidade pública e obtê-la, sendo este acto declarativo sujeito a notificação e a publicação obrigatória na 2ª série do *Diário da República* (artigos 13º e 17º da indicada Lei nº 168/99).

III - Mesmo depois de já ter sido obtida a referida declaração de utilidade pública a entidade expropriante, antes de promover a constituição da arbitragem, deve ainda procurar chegar a acordo com o expropriado e, caso o consiga obter e disponha de notário privativo (como ocorre com todas as câmaras municipais), deve formalizá-lo através de *escritura pública de expropriação amigável* (artigos 33º e 36º, nº 1, a), da mencionada Lei nº 168/99).

IV - Estas formalidades e disposições legais eram igualmente aplicáveis no domínio da legislação anteriormente vigente, como decorre, designadamente, do disposto nos artigos 2º, a), da Lei nº 24/91, de 16 de Julho, e dos artigos 2º, nº 1, 15º, nº 1, 32º e 35º, nº 1, a) do Decreto-Lei nº 438/91, de 9 de Novembro.

V - Nestes termos, um simples "auto de expropriação amigável" relativo a bens imóveis, elaborado na secretaria de uma câmara municipal, após a vigência dos mencionados diplomas, - e "*maxime*" sem que sequer tenha havido qualquer acto declarativo de utilidade pública que lhes respeite, só podendo, pois, tratar-se de uma aquisição *por via do direito privado* - é documento *manifestamente* insuficiente para titular o facto aquisitivo desses mesmos bens a favor do município, pelo que o respectivo pedido de

registo deve ser recusado (artigo 69º, nº 1, b), do Código do Registo Predial).

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

José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do director-geral, de 30.06.2000.

[1][1] **Vaz Serra**, RLJ nº 100.

[2][2] Acórdão do STJ de 20/05/93 - CJ/STJ-1993-2º.

[3][3] Acórdão do STJ de 20/03/96 - CJ-STJ-1996-1º.

[4][4] RLJ, Ano 128, pág. 223.

[5][5] Ainda não publicado.

[6][6] Nota 1 do parecer: «E constante de múltiplos pareceres de que, apenas exemplificativamente, se podem citar os referentes aos Procs. 40/85 e 21/87 RP 3 (este publicado *in* "Pareceres do Conselho Técnico", vol. 1º, pág. 77) em que se considerou que, embora esta acção não tenha por efeito a restituição dos bens alienados ao património do devedor, é, no entanto, registável "quando tiver por objecto actos sujeitos a registo"».

[7][7] *Idem*, nota 2: «Citado pela Senhora Conservadora (e, no caso dos autos, citado pela Caixa) e publicado na Rev. de Leg. e Jur. nºs 3856 e 3857, respectivamente a págs. 218 e segs. e 251 e segs., em comentário ao Ac. de Rel. de Coimbra de 17,Jan.95».

[8][8] *Idem*, nota 3: «Conclusão V do parecer referente ao Proc. RP 19/98, publicado no Boletim dos Registos e do Notariado (BRN) nº 4/99, II, págs. 8 e segs.».

[9][9] *Idem*, nota 4: «Cf. *op. cit.* pág. 3856/7. No referido parecer do Proc. 19/98 também se fez notar que sobretudo depois do estudo de **Vaz Serra** (*in* Rev. Leg. Jur. Ano 100º, pág. 206) "não mais os arestos dos nossos Tribunais Superiores deixaram de combater, em face do que dispõem o artº 616º, nos 1 e 4 do CC de 1967, a tese da natureza real ou rescisória da impugnação pauliana", que foi acolhida no Código de Seabra (v.g. no artº 1044)».

[10][10] *Idem*, nota 5: «Referimo-nos, designadamente, ao disposto nos arts. 34º, nº 2, 92º, nº 1 a) e 119º, nº 5 do CRP. Esta acção *não é*, como se viu no Proc. nº 11/96 RP 4, a prevista neste nº 5 do artº 119º. Por isso que também no aludido Proc. nº 19/98 (nota 3), citando-se **Anselmo de Castro**, *in* "Acção Executiva Singular, Comum e Especial", pág. 77) se frisava que "o adquirente, enquanto obrigado à restituição, deve ser demandado na execução" E, como também correctamente observou a Senhora Conservadora reclamada, a restituição dos bens prevista na acção pauliana "não só implica como pressupõe a validade do negócio impugnado"».

[11][11] *Idem*, nota 6: «Como se notou naquele parecer do Proc. 19/98 (nota 5) e foi recentemente detida e especificamente tratado no parecer referente ao Proc. nº 139/99 CT (ainda não publicado), a acção pauliana *colectiva* (contra o devedor "declarado em estado de falência") tem efeito resolutório ou rescisório" (cfr. artº 159º, nº 1 do CPEREF)" e está, portanto, "sujeita a registo"».

[12][12] Não transcrevemos a nota 7 do parecer que estamos a citar, por muito extensa, não obstante conter algumas passagens e citações de vários Acórdãos - "esclarecidas e esclarecedoras" - mas que se tornam desnecessárias na economia do presente recurso.

[13][13] Ver o que, a propósito da interpretação do pedido da acção (embora se trate de situação inversa à contemplada nos autos, como veremos), se disse no acima citado parecer do Proc. RP 207/99 CT, cujas conclusões são: "1 - A acção de impugnação pauliana, porque não tem natureza real, mas antes pessoal, e objecto meramente obrigacional, não está - de harmonia com o sistema registral vigente - sujeita a registo. 2 - Ainda que o autor de uma tal acção declare, na petição respectiva, que, como *simples consequência* da procedência da mencionada acção, deve a escritura causal da transmissão ser *anulada*, daí - e apenas por isso - não decorre que o pedido deva ser interpretado como sendo de declaração de nulidade do acto titulado nessa escritura. 3 - É à luz do que consta de todo o articulado - que terá de ser apresentado como título para o registo de acção - e, designadamente, da causa de pedir, que o conservador deve interpretar o *pedido* formulado".

[14][14] Parecer junto ao Proc. 78/87 RP 3, *in* Pareceres do Conselho Técnico, Vol. I, 1991, pág. 265 e, no mesmo sentido, conclusões V e VI do parecer junto Proc. RP 56/99 CT, *in* BRN nº 11/99 (Dezembro de 1999), II Caderno, págs. 52.

1 É incontroverso que, à face da lei vigente, o problema será tão-só o da *capacidade* (e que, no entender de RAÚL VENTURA seria o da "capacidade de gozo e não de exercício de direitos" - *op. cit.*, pág. 236) e nunca o da *personalidade jurídica*: - art. 146º, nº 2, primeira parte, do C.S.C.. De resto, como explica este Autor, "não se coaduna com o conceito de personalidade jurídica essa espécie de *capitis diminutio* parcial. A sociedade ou tem ou não tem personalidade e esta não é susceptível de gradações" (*op. e loc. cit.*).

2 Tirando argumento do disposto no art. 152º, nº 2, a), do C.S.C., o Autor que vimos citando explicita que se a sociedade pode autorizar o liquidatário (que normalmente será o ex-administrador - art. 151º, nº 1, do C.S.C.) a continuar temporariamente a actividade anterior, a sua *capacidade* não é atingida. Diz textualmente o seguinte: "logo a sua capacidade não foi afectada: se ela só tivesse capacidade para os actos estritamente de liquidação e partilha, não poderia um seu órgão - a assembleia geral - autorizar outro órgão - o liquidatário - a praticar actos com finalidade diversa" (*op. cit.*, pág. 236). E antes, criticando a doutrina segundo a qual a dissolução extinguiria o *vínculo social*, e a propósito daquela mesma disposição legal comenta: (...) a manutenção, depois da dissolução, da vida activa da sociedade supõe a continuação do contrato social (...)" (*idem*, pág. 234). Não poderemos, contudo, estar inteiramente de acordo com esta ideia, até porque a *dissolução prepara* a extinção da sociedade e inicia o *processo* que faz cessar inteiramente o *vínculo* societário. Por isso, parece-nos mais ajustada a outra perspectiva - que encara a dissolução como o processo que visa e faz *extinguir* o contrato de sociedade. A este propósito, estamos plenamente de acordo com a explicação de MIGUEL PUPO CORREIA quando afirma: "não se trata de um facto jurídico, mas de um *processo* desconstitutivo da instituição societária traduzindo uma sequência de actos ou factos jurídicos que determinam a cessação progressiva da sua existência" (cf. "Direito Comercial", 6ª ed., rev., 1999, pág. 577). É, na realidade, um processo *desconstitutivo* da sociedade, e do respectivo contrato. Também J. PIRES CARDOSO, sinteticamente, diz o seguinte: "Com a *liquidação* tem-se por fim realizar as operações necessárias para que os bens sociais fiquem em condições de ser partilhados pelos sócios" (Cf. "Noções de Direito Comercial, 13ª ed., pág. 233). O que, evidentemente, *supõe*, e até exige, que o *mesmo* contrato social permaneça - permitimo-nos acrescentar.

3 Não podemos, contudo, perder a perspectiva de que este é o objectivo (mediato) essencial *de qualquer sociedade*. Como - ainda que o outro propósito - concluiu OSÓRIO DE CASTRO em estudo publicado na R.O.A. (Ano 56º, Agosto de 1996, págs. 565 e segs., sob o título "Da Prestação de Garantias por Sociedades a Dívidas de Outras Entidades"), "nos termos do art. 6º, nº 1, do C.S.C. a capacidade de uma sociedade é *medida* pelo seu fim mediato, que é a obtenção de lucros (...)" (pág. 592, mas itálico nosso).

4 Será mais adequado falar em *cobertura de perdas* do que em "cobertura de prejuízos", como se faz notar na obra de FERNANDO CARDOSO - "Redução do Capital Social das Sociedades Anónimas" - citando o ensino de PESSOA

JORGE (pág. 56).

⁵ É à *deliberação de redução* a que nos temos referido, visto que *é essa* (e não a do subsequente *aumento*, que, no caso, também foi deliberado) que está *sujeita a registo* (citado art. 95º, nº 4, a) do C.S.C.) e trata-se igualmente do *único* acto que foi pedido.

⁶ A redução do capital social, para que depois volte a ficar *igual* é, a nosso ver, difícil de perceber. Como diz FERNANDO CARDOSO (*op. cit.*, pág. 56 e segs.) o mecanismo da redução não tem a ver com os “prejuízos” da sociedade. “Trata-se, porém, de uma redução meramente contabilística. Daí que alguns actores, como ANTÓNIO BLANCO, FERRARA e LORENZO MOSSA, a designem por “nominal” para a distinguir da redução efectiva ou redução por excesso. Mas se na realidade se procura colmatar ou atenuar o desequilíbrio verificado de uma forma apenas nominal ou contabilística, perguntar-se-á naturalmente qual o interesse da redução do capital em tal caso. Para os sócios parece, *a priori*, não haver quaisquer vantagens. E isto porque, se a sociedade fosse liquidada logo após a redução, os sócios não receberiam mais por tal circunstância. Para os credores, uma redução de capital por perdas também em nada beneficia, já que eles contam tão-só com o património social, independentemente do montante do capital”.

E como, no caso, o capital voltou (segundo a deliberação) ao seu valor inicial – ficou exactamente no mesmo montante – também não há qualquer *interesse público* a salvaguardar. De qualquer modo, não nos cabe, evidentemente, analisar a justeza ou conveniência da deliberação em causa.

⁷ Cf. RAÚL VENTURA, *op. cit.*, pág. 16. E modificação *fulcral* que supõe a continuação do *mesmo contrato*, que se *esgotou* (*op.cit.*, pág. 8) e *apenas* subsiste “para as necessidades da liquidação, até ao encerramento desta” (*idem*, págs. 10 e segs.).

⁸ Como nota ANTÓNIO PEREIRA DE ALMEIDA o *princípio da fixidez* do capital não significa que não possa ser modificado. Só que “o aumento e a redução do capital são alterações dos estatutos, que estão sujeitas ao respectivo regime geral e especial de cada tipo de sociedade” (cf. “Sociedades Comerciais”, 1997, pág. 153).

⁹ É sabido que aquela deliberação só se constasse de *acta lavrada pelo notário* é que constituía documento bastante para instruir o pedido de registo. Tratando-se da que foi junta, para titular o facto – *redução do capital* – seria necessário outorgar a competente escritura pública (art., 85º, nº 3, do C.S.C.).

¹⁰ O registo do *contrato* é, ao que cremos óbvio, (v.g. atento o disposto no art. 5º do C.S.C.) um registo com efeito *constitutivo*. Assim como, decorrentemente disto mesmo e do próprio princípio da especialidade das pessoas colectivas, a *alteração* desse contrato parece que não poderá deixar de ter idêntico efeito. É que o negócio jurídico de que se trata não é *abstracto* (à semelhança do *Einigung* alemão). Pelo contrário, tem *necessariamente* todos os elementos fixados na lei, nomeadamente no art. 9º, nº 1, do C.S.C.. De modo que a alteração destes básicos elementos (de todos ou de alguns) implica sempre uma alteração *do contrato* nos aspectos *obrigatórios* que, enquanto não for registada, terá *coerentemente* o mesmo efeito da falta de registo do contrato. Esta complexa matéria é apenas aqui aflorada, visto que o seu desenvolvimento não se compadeceria com a desejável síntese do parecer. Dir-se-á apenas que é também por termos esta ideia (do efeito constitutivo da alteração) que se nos afigura que *nula* (sem prévio retorno à actividade) seria apenas a *alteração* – o facto, redução do capital – mas não já a *deliberação* que o *projecta* vir a concretizar.

¹¹ E sendo o registo do contrato (e seus elementos) *constitutivo*, como já referimos e nos parece evidente, nunca se poderá sustentar que a *deliberação* – ainda que estivesse já devidamente titulada – o era e que *por si só* já *operava* a redução do capital. É que com tal titulação e mesmo depois de efectuado o registo da deliberação, o que se publicita é aquela intenção da sociedade, que apenas terá a *virtualidade* de poder conduzir à *redução*. Esta, em definitivo só se *constitui* com o correspondente registo.

De resto, dir-se-á ainda o seguinte: algo de semelhante ocorre noutras situações em que a lei manda registar

autonomamente o *projecto* e (ou) uma *deliberação* que o aprove, *como actos próprios*. É o que se passa (ainda que aqui com muito mais rigor e pormenorização) nos casos de fusão (e cisão), como resulta do disposto nos arts. 100º, nº 1 e 107º, nº 1 (e 120º) do C.S.C.. E, também nesta matéria, o registo da fusão (ou da cisão) é que tem efeitos *constitutivos*, tal como se acha *expressamente* consignado no art. 112º - e não o do *projecto* ou da *deliberação*, que se inscrevem no decurso de um processo que até pode não se chegar a *consumar* com a própria fusão ou cisão.

12 Ainda que, porventura, apresentando o *mesmo título* - no caso da deliberação constar de acta lavrada pelo notário e que, portanto, poderia basear o ulterior pedido *do facto* da própria redução (art. 3º, q) do C.R.C.). Mas, como é óbvio, embora tratando-se do mesmo *documento* estaria sempre a titular *diferentes* pedidos de registo. Aliás, parece-nos não ser uma *subtilitas iuris* distinguir entre os *efeitos* do registo da *deliberação* - enquanto tal - e os do que ela *se propõe*: a alteração (redução) do capital. Até porque a própria lei distingue esses dois registos.

13 Não será oportuno, até para não alongar o parecer, desenvolver aqui este tema. Dir-se-á apenas que a *ineficácia* não constitui motivo de recusa até nos casos em que é indispensável observar um *trato sucessivo* (v.g., se após um registo de penhora o executado vender o bem - um prédio, uma quota - o adquirente obtém o registo *definitivo* apesar da *ineficácia* expressamente prevista no art. 819º do Código Civil).

14 Sem embargo de não nos parecer que, no caso, se comprove o que PEDRO CORDEIRO considera o "abuso de instituto". Aí o que está em causa é o exercício do direito contra o "homem oculto" decorrente da *protecção* que este quer buscar na *sociedade de responsabilidade limitada*, "de forma contrária aos fins do ordenamento jurídico" (pág. 104) - havendo intencional confusão entre a pessoa colectiva (e o seu património) e o sócio (e os seus bens) - cf., nomeadamente as *conclusões* a págs. 171 e segs. O que mais nos parece é tratar-se de uma *deliberação social abusiva* principalmente porque a maioria *violou* (e há uma *ratio* para a limitação dos poderes maioritários) os presumíveis interesses dos 16 sócios não presentes incluindo os 8 nem sequer representados, como, de resto, se acentua no despacho impugnado. (Neste sentido, cf. ainda, de Mª REGINA GOMES REDINHA, "Deliberações sociais abusivas" in Rev. Dir. Econ. 1984/85, págs. 193 e segs., sobretudo págs. 208 e segs.).

15 E é uma grave nulidade, que tem plena justificação. Por um lado, "sujeitar uma deliberação tomada em assembleia não precedida da formalidade prévia de convocação no regime geral da anulabilidade (...) é *manifestamente inconveniente*" e, pelo outro, na prática, "dispensa-se o sócio interessado de interpor acção anulatória" (cf. de MANUEL CARNEIRO FRADA, "Deliberações Sociais Inválidas no Novo Código das Sociedades", in "Novas Perspectivas do Direito Comercial" (CEJ), pág. 330).

16 Como se disse no Proc. nº 9/98-DSJ/CT, "desde que as deficiências sejam causa de nulidade a entidade *ad quem* não está vinculada pela delimitação objectiva do recurso. Poderá conhecer de tais deficiências oficiosamente". E também o mesmo se concluiu em vários outros, como o nº 2/96, publicado no "Boletim dos Registos e do Notariado", nº 5/96 (págs. 6 e segs.): "O princípio segundo o qual a apreciação do mérito do recurso se deverá conter nos limites das questões suscitadas no despacho impugnado deverá ceder sempre que a omissão de pronuncia sobre questões não suscitadas possa conduzir à realização de registos nulos". (1ª conclusão).

1 - E de outros casos, com singularidades específicas, que, por razões de economia - e por insuficiência de elementos -, não vamos aqui relatar, sendo certo que é a mesma a questão de fundo que a todos subjaz.

2 - Transcreve, a propósito, parte do Relatório da Inspeção aos Serviços da Conservatória de 20 de Julho de 1984: «O Senhor Conservador deve ter sempre bem presente o conceito jurídico de benfeitorias que, na verdade, não é condizente com aquele que na Ilha de S. Miguel, desde tempos imemoriais, tem sido usado para designar as casas construídas em terreno alheio».

3 - Transcreve, a propósito, a parte restante do Relatório da Inspeção, referido na nota anterior, que versa sobre a matéria:

“Não é possível legalmente o registo de benfeitorias, porquanto:

- a) Não são actos sujeitos a registo (vd. enumeração taxativa do art. 2º C.R.P.);
- b) Não podem ser transmitidas separadamente do terreno;
- c) O termo “benfeitorias” tem um significado jurídico preciso, definido no art. 216º do Código Civil e não coincidente com aquele que é utilizado na Conservatória em certos extractos de inscrições de aquisição - “compra das benfeitorias (do prédio nº ...)”, como forma de limitar a inscrição a parte especificada do prédio (normalmente uma casa de habitação);
- d) Tratando-se, como realmente se trata, de um direito de superfície (art. 1524º do Cód. Civil), este deve registar-se no Livro F e os prédios construídos em terreno descrito no exercício desse direito devem ser averbados à descrição do terreno (art. 170º do C.R.P.);

(...)».

4 - São as seguintes as concretas questões formuladas:

- a) É também entendimento da Direcção-Geral que registos com as características referidas enfermam do vício da nulidade ?
- b) E deverá ser promovida a declaração judicial da nulidade de cada um dos registos que se detectem na conservatória que revistam tais características ?
- c) A serem promovidas essas declarações, deverão sê-lo pela Conservadora, ou deverá esta limitar-se a comunicar a situação ao Digno Magistrado do Ministério Público ?
- d) Ainda a serem promovidas essas declarações, deverão sê-lo de modo sistemático ?
- e) Ou deverão antes sê-lo apenas ao passo que com eles se depare, quando sejam pedidos registos e/ou certidões ?
- f) Se for entendido que é outro o vício de que tais registos enfermam, qual, e qual o procedimento que deve ser adoptado ?
- g) E em qualquer caso, no respeitante à situação concreta, qual o vício existente e qual o procedimento a adoptar ?
- h) Entendendo-se que o vício é o da nulidade, deverá ser promovida a declaração judicial de cancelamento da inscrição da benfeitoria, extractando em ficha as inscrições vigentes no que respeita ao terreno, mencionando na descrição apenas que se trata de terreno urbanizado ?

5 - Não se nos afigura que os autos forneçam elementos suficientes para uma tomada de posição global sobre a multiplicidade de casos atinentes ao “registo de benfeitorias”. Cada caso - ou cada tipo de casos - deve merecer uma reflexão específica. De qualquer modo, e uma vez que a todos subjaz a mesma questão de fundo - a questão da registabilidade das “benfeitorias” -, é bem provável que o nosso parecer, ao debruçar-se sobre a concreta situação, indique à consulente as pistas que lhe permitam “resolver” as demais situações existentes na Conservatória.

6 - Com a colaboração de **Henrique Mesquita**, in Código Civil anotado, Vol. III, 1972, pág. 148.

- [7](#) - Cfr. ainda os Acórdãos do S.T.J. de 27.1.93, *in* CJ, I-I, 102 e segs., e de 9.5.95, *in* CJ, III-II, 70 e segs., e Autores aí citados.
- [8](#) - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 13/98 DSJ-CT, *in* BRN nº 5/98, págs. 45/46.
- [9](#) - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 58/98 DSJ-CT, *in* BRN nº 10/98, págs. 42/43 (ponto 8 e respectivas notas), e demais pareceres e Autores aí citados.
- [10](#) - Citámos o Saudoso Mestre **Orlando de Carvalho**, *in* Direito das Coisas, 1977, pág. 235.
- [11](#) - Fora do âmbito do direito de superfície, como refere a consulente.
- [12](#) - Enquanto norma de direito consuetudinário, e não enquanto «costumes de facto» a que se aplicará o art. 3º, C. C. (cfr. **Pires de Lima** e **Antunes Varela**, op. cit, Vol. I, pág. 11).
- [13](#) - *In* Direito Civil-Reais, 5ª ed., pág. 162.
- [14](#) - Foi, aliás, o que aconteceu com a colónia, própria da Ilha da Madeira. Que **Oliveira Ascensão**, op. cit., pág. 651, considera que se apresenta «como o mais complexo direito real existente na ordem jurídica portuguesa». Como é consabido, o art. 101º, nº 2, da Constituição de 1976 determinou a extinção da colónia, e o Decreto Regional nº 13/77/M, de 18 de Outubro, extinguiu (mais uma vez) a colónia. Entretanto, o D.L. nº 47 937, de 15 de Setembro de 1967, havia mantido em vigor os contratos de colónia celebrados no arquipélago da Madeira até à sua entrada em vigor, «na forma convencionada e do direito costumeiro e usos locais» (cfr. art. 1º, nº 2). Os contratos que no futuro fossem celebrados com esse nome seriam havidos como arrendamentos.
- [15](#) - Cfr. parecer emitido no Pº R.P. 86/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/2000, pág. 6, nota (6).
- [16](#) - *In* Tratado de Direito Civil, Vol. XI, pág. 295.
- [17](#) - O Autor considerava que, no contrato de colónia, «o direito do colono é um verdadeiro direito de superfície» (op. cit., pág. 303).
- [18](#) - Julgamos oportuno lembrar o citado Dec.-Lei nº 47 937, que regulamenta pormenorizadamente do ponto de vista técnico-registral a descrição das benfeitorias e as inscrições a ela referentes, e ainda o modo de suprimento da intervenção do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou mera posse, exigida pelo trato sucessivo.
- [19](#) - Somos, porém, de opinião de que do extracto das inscrições de aquisição (do terreno) deverá constar a menção de que o objecto mediato é o solo. Só assim resultará claro que nos encontramos perante dois direitos inscritos (à obra e ao solo). E também nos parece que a letra que deverá ser atribuída à inscrição de aquisição das benfeitorias é a letra F. De qualquer modo, encontramos-nos perante duas cadeias de inscrições, pelo que cada uma delas deverá ter uma numeração própria.
- [20](#) - Pois que, em linhas gerais, se adopta a técnica prevista no diploma referido na nota (18) para a colónia.
- [21](#) - Devemos confessar que não vemos como seja possível fundamentar a recusa de um novo registo, quer do

solo, quer das benfeitorias inscritas, ainda que à margem de uma operação de reunião na mesma pessoa dos dois direitos. Pelo que propendemos para a admissibilidade de tais registos.

¹ Os Advogados, signatários da petição de recurso, declaram responsabilizar-se pela tradução do texto citado.

² O entendimento de que a nulidade do despacho do conservador por falta de especificação dos fundamentos da sua decisão pode ser suprida no despacho de sustentação dessa decisão, proferido na sequência da reclamação, foi por nós já exposto no Proc. nº 77/97 CT, publicado no BRN nº 3/98 (Março de 1998), p. 39.

Aí tivemos também ocasião de salientar ser descabido invocar, para fundamentar a nulidade daquele despacho, as disposições do Código do Procedimento Administrativo “na medida em que, visando este reger, para além da actividade (administrativa) de gestão pública dos órgãos da Administração Pública, os actos materialmente administrativos praticados por outros órgãos do Estado (vd., designadamente, artº 2º daquele Código), nestes se não conta, como é consabido, o acto de qualificação dos pedidos de registo cometido pelo artº 68º do CRP ao conservador do registo predial - constituindo aliás o cerne e a essência da sua actividade de natureza jurisdicional ou para-judicial - no âmbito do direito privado, onde se tutelam os direitos individuais das pessoas singulares ou colectivas, como são aqueles que o registo publicita para segurança do comércio jurídico imobiliário. Mas, porque assim é, legítima se mostra já a invocação das referidas disposições do Código do Processo Civil, como direito subsidiário que também é do processo registral - cfr. Procs. 58/93 - R.P. 4 e 97/96 - R.P. 4”. Entendimento este último que sai ainda reforçado com as alterações introduzidas em matéria de impugnação das decisões do conservador pelo Dec.-Lei nº 533/99, de 11/12, na medida em que o denominado recurso hierárquico deixou de ser necessário para se interpor, sendo caso disso, recurso contencioso (para os tribunais comuns), ficando precludido o direito de interpor recurso hierárquico ou extinguindo-se esse mesmo recurso (caso tenha sido interposto) com a interposição do recurso contencioso - artºs 140º, nº 1, 141º, nºs 1 e 2, e 145º, nº 1, do CRP.

³ A *lex loci actus* seria então reconhecida como lei reguladora do contrato no que à sua forma respeitava. Que assim poderia não coincidir com a lei reguladora da sua substância e dos seus efeitos. O que obviamente não deixaria de atentar contra a natureza unitária do negócio jurídico. Outra é indubitavelmente a perspectiva do legislador de 1966 relativamente ao princípio *locus regit actum*, que apenas é reconhecido na medida em que favoreça o aproveitamento dos actos celebrados no estrangeiro (e desde que a *lex rei sitae* a tal se não oponha nos termos que decorrem da parte final do artº 36º, nº 1, do respectivo Código Civil). Hoje, é pois indiscutível que a *lex contractus* é tão só a lei reguladora da substância do negócio jurídico, mesmo no que à sua forma se reporta (citado artº 36º, nº 1-1º parte; vd. também sobre este ponto, **Pires de Lima e Antunes Varela**, in *Código Civil Anotado*, vol. II, 1967, p. 34). Saber das eventuais incidências da alteração produzida relativamente a uma situação idêntica à dos autos é questão irrelevante para a decisão do recurso, pelo que dela não cuidaremos aqui.

⁴ Desvio ao princípio *locus regit actum* era apenas a exigência de forma autêntica para a validade das convenções antenupciais celebradas por súbditos portugueses no estrangeiro (artº 1106º do Código de Seabra) e dos testamentos de portugueses feitos no estrangeiro (artº 1961º do mesmo Código), ainda mesmo que a lei do lugar da celebração se contentasse com uma forma não autêntica (documento particular).

⁵ Vd., por todos, **Ferrer Correia**, in *Lições de Direito Privado*, pp. 775/786.

⁶ Que já então exigia para a validade dos contratos que importassem a aquisição do direito de propriedade a sua celebração por escritura pública.

⁷ Sobre a prova do direito estrangeiro, em geral, vd. o artº 348º do CC. Assinale-se que a lei faz incumbir ao Tribunal o dever de procurar, oficiosamente, obter o respectivo conhecimento e de, na impossibilidade de se determinar qual o conteúdo do direito aplicável, recorrer às regras do direito comum português. Tais poderes-deveres não são porém facultados nem impostos ao conservador. Com efeito, a celeridade do processo registral - o prazo legal para efectuar o registo é apenas de 15 dias -, aliada aliás ao elevado número de actos que normal e quotidianamente serão de qualificar, não se compadece com uma tal actividade de investigação do direito estrangeiro por parte do conservador. Por outro lado, a segurança do comércio jurídico não se compadece também

com *qualquer* meio de prova, mesmo que eventualmente idóneo. Tal prova deverá ser documental e o documento para tanto emitido terá de o ser por quem for competente para, nos termos legais, comprovar o *facto* (cfr. o citado artº 43º, nº 1, do CRP).

1 Pelo averbamento efectuado a coberto do pedido de rectificação (Av. 04) passou a mencionar-se na descrição que o prédio tinha a área de 3720 m², tendo sido apresentada planta topográfica assinada pelos proprietários confinantes.

2 Nos termos do qual a força probatória plena a que alude o nº 1 do citado artº 371º não exclui que as declarações documentadas sejam simuladas, feitas sob reserva mental, afectadas por vícios de consentimento ou produzidas em circunstâncias que afectem a sua eficácia jurídica.

3 Este último publicado no BRN nº 5/98, pp. 39 e ss., cuja exposição seguiremos de perto neste parecer.

4 Por isso que a divisão ou o fraccionamento de prédios rústicos decorrente das construções concluídas antes da entrada em vigor do Dec.-Lei nº 289/73 não supõe sequer a aquisição originária ou qualquer acto de transmissão ou de oneração das parcelas de terreno onde essas construções foram incorporadas. O que significa que a desanexação - constituindo a tradução ou o reflexo tabular do destaque operado - se processa então de forma independente, a pedido do proprietário inscrito, por averbamento à descrição (do prédio já descrito ou prédio-mãe) - artºs 38º, nº 1, a), 80º, nº 1, e 88º, nº 1, todos do CRP.

5 Mas mesmo que assim não fosse, isto é, mesmo que se entendesse que essa não fora a questão suscitada no despacho de recusa, ainda assim não deixaria ela de constituir questão essencial na resolução do presente recurso. Ao seu conhecimento e relevância no caso objecto de recurso não poderá, na verdade, obstar o princípio da inalterabilidade da qualificação efectuada pelo conservador - imposto para tutela das legítimas expectativas de quem pediu o registo - quando a deficiência do processo registral posteriormente invocada como obstáculo à feitura do registo seja de molde a suscitar repercussões gravosas na segurança do comércio jurídico imobiliário. O que acontecerá, nomeadamente, sempre que tal deficiência constitua causa de nulidade do registo que, ignorando-a, viesse a ser efectuado (artº 16º do CRP). Nesses casos, o interesse público da segurança do comércio jurídico deve sobrepor-se aos interesses particulares de quem solicita a tutela do registo, carecendo então de justificação a inalterabilidade da qualificação. Ora, no caso dos autos, está posta em causa a suficiência dos documentos apresentados para comprovar o destaque que se pretende fazer reflectir nas tábuas, sendo que a suficiência dos títulos é precisamente um dos requisitos necessários para a validade do respectivo registo (vd. al. b) do citado artº 16º).

6 Isto é, sem necessidade de outro qualquer reconhecimento que não seja aquele que decorre da própria lei. O que, reversamente, significa que quanto a esses factos a prova decorrente do documento autêntico só poderá ser ilidida com base na falsidade do próprio documento (cfr. artº 372º do CC). Quanto à relevância da força probatória plena do documento autêntico em confronto com aquela que resulta do reconhecimento da veracidade dos documentos particulares, vd. o Acórdão do STJ de 04.05.70, no BMJ nº 277, p. 276.

1 Os motivos dessa recusa foram sintetizados no respectivo despacho do seguinte modo:

"Ap. 13 - Recusada. Falta de legitimidade. Dos quatro comproprietários, apenas assinaram dois - Artº 38º CRP-, bem como os titulares dos restantes lotes da operação. Da certidão da Câmara apenas consta como requerente António Barros Sousa. Quem são os outros? Artº 9º do Dec.-Lei nº 448/91, de 29.11. Conforme Alteração do Alvará não poderá haver cedência de área pertencente ao domínio público - artº 16º do mesmo Dec.-Lei nº 448/91 -, para além de não ter sido pedido com base em título de troca o registo a favor de ambas as partes. A alteração foi deliberada em 08.02.99 e a inscrição dos lotes já com a área rectificada na Repartição de Finanças data de 28.11.97. Não foi feita qualquer declaração complementar relativa aos pedidos.

Aps. 14, 15 e 16 - Recusadas, por não ter sido efectuada a apres. anterior".

2 "Reparo o despacho anterior. AV, 9 Set. 99", é todo o teor desse despacho.

3 Tratar-se-á de um averbamento à inscrição ou, antes, de uma mera anotação?

4 Nos termos do referido artº 34º do Dec.-Lei nº 448/91, atenta a redacção dada pelo citado Dec.-Lei nº 302/94, deve o conservador remeter mensalmente à comissão de coordenação regional, até ao dia 15 de cada mês, cópia, entregue pelo respectivo titular, dos alvarás de loteamento e seus anexos, cujos registos tenham sido pedidos no mês anterior (nº 1), determinando a falta de apresentação de tal cópia pelo interessado a realização como provisório do respectivo registo (nº 2). Cremos que a provisoriedade do registo a que se reporta esta disposição legal é a provisoriedade por dúvidas prevista no artº 70º do CRP e não uma provisoriedade por natureza, cujo regime especial supõe em regra que, iniciado o *processo*, mesmo que de índole meramente negocial, tendente a produzir o efeito real registável - por vezes, contenta-se a lei com o pedido formulado com base na mera declaração para registo prestada por quem tenha legitimidade para dispor do prédio ou direito -, tal processo não tenha chegado ao fim de forma a ter-se por já verificado ou gerado aquele efeito. E, porque esse processo é, por vezes, moroso em virtude de o seu desenvolvimento ou concretização depender de uma actividade judicial ou de intervenção de terceiro (que não o beneficiário do registo ou as partes no negócio jurídico), é que a lei prevê prazos mais alargados do que o prazo normal de vigência do registo provisório, com possibilidade mesmo, em muitos casos, de o prazo previsto ser renovado (vd. artºs 11º, nºs 1 a 3, e 92º, nºs 1 e 3). Não é esse evidentemente o caso da provisoriedade do registo de autorização de loteamento ou de alteração de loteamento motivada pela falta de entrega da cópia de alvará e dos seus anexos com o fim de ser remetida pela conservatória à comissão de coordenação regional respectiva. Pois esta é uma mera deficiência de instrução do processo registral, que em nada contende ou pode contender com os factos que o alvará de loteamento e os seus aditamentos já titulam como consumados, estando antes em causa, tal como resulta da epígrafe do referido artigo, a mera estatística dos alvarás de incumbência das entidades regionais responsáveis pelo ordenamento do território - que não o controlo da legalidade dos licenciamentos, pelo menos, no que toca às suas incidências juridico-registrais (pois esse compete ao conservador) -, mas atribuindo a lei à conservatória, nos termos da referida disposição, o ónus de levar ao conhecimento daquelas entidades os elementos para aquela finalidade necessários. Cremos ser assim menos correcta a qualificação de provisoriedade por natureza feita pela Conservatória recorrida. Incorreção essa que acaba, porém, por não ter reflexos práticos, visto que em qualquer dos casos - quer se trate de registo provisório por dúvidas, como julgamos ser devido, quer fosse, antes, caso de registo provisório por natureza, como qualificou a Conservatória - o mesmo seria sempre o prazo de vigência desse registo, isto é, o prazo normal de 6 meses, por outro não estar previsto na lei (citado artº 11º, nº 3).

5 A verdade é que o mesmo acto de registo - a conversão do averbamento de alteração do loteamento registado sob a inscrição F-1 - foi pedido, no impresso-requisição, por quatro vezes, reportadas sucessivamente ao prédio loteado (prédio nº 00152) e aos três prédios inscritos a favor do ora recorrente (prédios nºs 00206, 00212 e 00213). E porque se tratava, na verdade, do mesmo pedido de registo, repetidamente formulado embora, de um só e único facto deveria ter sido ele objecto também de uma só apresentação (artº 60, nº 2, do CRP), Indevidamente, porém, a Conservatória fez quatro apresentações, tantas quantas as vezes em que o pedido foi repetido. Por isso entendemos que, em virtude de se mostrarem indevidas e inúteis, as aps. nºs 2 a 4 não devem sequer ser consideradas, pelo que não as referiremos mais.

6 Apesar de hoje - isto é, após as alterações produzidas, no domínio da impugnação das decisões do conservador, pelo D.L. nº 533/99, de 11/12 - o artº 142º, nº 3, do citado Código, dispondo sobre o recurso hierárquico ou contencioso (a reclamação, como fase da impugnação das decisões do conservador foi agora abolida), nada referir acerca da necessidade de fundamentação do despacho de sustentação ou de reparação a proferir pelo conservador, não pode deixar de se entender que ele deve ser fundamentado. Tal exigência advém do disposto no artº 158º do CPC - aplicável como direito subsidiário ao processo registral -, nos termos do qual "as decisões proferidas sobre qualquer pedido controvertido ou sobre alguma dúvida suscitada no processo são sempre fundamentadas" e "a justificação não pode consistir na simples adesão aos fundamentos alegados no requerimento". E, se essa exigência tem razões óbvias quando se trate de manter a decisão, ela também se justifica para a reparação da decisão, não só por motivos de transparência que deve presidir à actividade registral, mas também para esclarecimento da qualificação então efectuada pelo conservador, que, no caso em apreço, ficou como que *suspensa*. Disso mesmo são bem reveladoras as tábuas.

⁷ Vd. art. 93º, nº 1, c), do CRP.

⁸ A menção da provisoriedade por natureza inserir-se-á assim no extracto de um averbamento à dita inscrição F-1, no qual se omitiu não só a indicação do registo que assume esse carácter, mas também o número de ordem desse averbamento (que será o nº 3) - artºs 102º, nº 1, a) e b), e 120º, nº 3, do CRP.

⁹ Esse não pode deixar de ser o alcance dos argumentos - utilizados para recusar a conversão do registo - de que o pedido desta conversão carece de tutela jurídica e de que, convertendo agora o registo em definitivo, o registador estaria a *repetir o decidido*.

¹⁰ As situações previstas como causa de recusa do registo na alínea c) do nº 1 do artº 69º do CRP supõem, antes, o exercício da actividade qualificadora que a própria lei ao registador comete.

¹¹ Que terá sido extraída *ex officio* pela Conservatória para esse fim. Mas caberá perguntar porque é que então não fez o mesmo relativamente aos anexos do referido alvará, também eles apresentados no processo registral.

¹² Que as alterações em causa nestes autos se regem pelo disposto no Dec.-Lei nº 448/91 resulta daquilo que prescreve o seu artº 72º.

¹³ Vd. também o nº 1 do artº 103º do mesmo Código, cuja aplicabilidade ao caso não sofrerá contestação.

¹⁴ Afloramento dessa estrutura unitária do loteamento, como comunidade de interesses particulares de cada um dos titulares dos lotes, é a exigência legal do consentimento de 2/3 dos interessados para que sejam autorizadas as alterações que versem sobre as especificações a que se reporta a alínea e) do nº 1 do já referido artº 29º do D.L. nº 448/91 - como acontece no caso dos autos.

¹⁵ Já o não fez porém relativamente ao averbamento nº 1 de rectificação desse mesmo registo (inscrição F-1). Indeadidamente o deixou de fazer, visto que as fichas dos lotes em causa continuam a publicitar o registo de autorização de loteamento em termos que a própria Conservatória considerou já incorrectos ou inexactos. De qualquer modo, lançada a inscrição em todas as fichas qualquer averbamento de alteração ou complemento do seu conteúdo - e, designadamente, das que se processem por via rectificativa - não pode deixar de ser lançado em todas elas, também. Por isso, deve agora a Conservatória em causa suprir oficiosamente a omissão desse lançamento.

¹⁶ Vd., neste sentido, **Mouteira Guerreiro**, *in* *Reflexões sobre o loteamento urbano*, p.7.

¹⁷ Questão esta aliás que voltou a aflorar no despacho de sustentação da recusa em converter o averbamento lavrado na sequência da reparação da recusa em registar as alterações do loteamento em causa.

¹⁸ Importa aqui perguntar: - qual a afectação da área retirada a este lote? A questão não foi também levantada pelo registador, não obstante os títulos nada esclarecerem a esse propósito. E esta deficiência deveria ter constituído também motivo de dúvidas a opor ao registo.

¹⁹ Este último procedimento tabular vai ao arrepio do que dispõem os artºs 85º, nº 1, c), e 87º, nº 2, c), do CRP. Todavia, o desvio apontado no texto afigura-se-nos dever impor-se pela também já assinalada estrutura unitária do loteamento, evitando a dispersão dos lotes e o seu afastamento do prédio loteado, com o que só terá a ganhar a clareza do registo.

- [20](#) Com a seguinte identificação: - casa de r/c e 1º e 2º andares com a área coberta de 160 m2, dependência com a área de 90 m2 e logradouro com 100 m2; inscrito sob o artº 75º (urbano)
- [21](#) Passando então a ser constituído pela casa de 160 m2 de superfície coberta, dependência com 90 2 e logradouro, agora com 1712 m2 e continuando inscrito na matriz urbana sob o artº 75º da freguesia de Paçô.
- [22](#) Cfr. Artºs 22º do Dec.-Lei nº 289/73, de 6/6, 53º do Dec.-Lei nº 400/84, de 31/12, e 36º do citado Dec.-Lei nº 448/91. Para o Dec.-Lei nº 555/99, de 16/12, vd. nomeadamente os seus artºs 27º e 33º. No caso dos autos a questão deve ser apreciada - pelo menos num primeiro momento, como veremos - à luz das regras contidas no Dec.-Lei nº 400/84, visto ter sido na vigência dessa lei que se processou no registo a anexação em causa (por averbamento requerido em 15.06.89). Não está aqui em tabela a forma que deve revestir a autorização. De qualquer modo, como refere Mouteira Guerreiro, **in** est. Cit. P. 10, admitimos (até porque se trata de alvará emitido no domínio daquele D.L. 400/84) que a autorização possa ter sido formalizada por deliberação camarária, que não diga respeito a processo de alteração do alvará anteriormente emitido. Neste caso, a tradução tabular da autorização processar-se-à através de simples averbamento à inscrição.
- [23](#) Na verdade, na ficha deste prédio apenas foram reproduzidas as inscrições de propriedade dos dois prédios anexados, que aliás eram as mesmas para cada um deles. Deve referir-se, a este propósito, que do prédio descrito sob o nº 00144 é que foi desanexado o prédio nº 00152/111088.
- [24](#) A falta de menção e de reprodução da inscrição de autorização de loteamento em vigor sobre o prédio nº 00202 (lote nº 29) constitui assim também uma omissão indevida, por violação do disposto no nº 2 do artº 85º do CRP, na realização do registo que determinou a sua anexação ao prédio nº 00144.
- [25](#) Vd. quanto ao processamento dessas ampliações, o que dissemos *supra* nos pontos **4.5** e **4.6**.
- [26](#) Sobre a necessidade (que, no caso, é aliás óbvia) e as vantagens da publicidade registral relativamente à modificação do regime jurídico da propriedade, por força de mutação dominial, e da manutenção das descrições prediais de imóveis do domínio público, vd. o Parecer deste Conselho emitido no Proc. nº R.P. 157/99 CT e publicado no BRN nº 4/2000, pp. 17/26.
- [27](#) Isto é, a coberto da apresentação do pedido da conversão do registo de alteração do loteamento. E isto porque só o registo definitivo desse facto implicará e permitirá a anexação em causa (cfr. artº 69º, nº 2, do CRP) e, conseqüentemente, a inutilização da descrição do prédio anexado. De resto, não faria sequer sentido que se efectuassem os averbamentos de anexação dos prédios na dependência de registos distintos, reportando-a conseqüentemente a momentos diferentes (cfr. artº 60º, nº 3, do mesmo Código).
- [28](#) Na verdade é o facto da anexação (total) do prédio - e não a circunstância de o seu terreno ir integrar o domínio público municipal - que determina a inutilização da descrição (artº 87º, nº 2, c), do CRP).