

Pº RP 32/2007 DSJ-CT *Identificação e identidade predial – Registo de transmissão de benfeitorias – trato sucessivo que estabelece.*

PARECER

Relatório

1. Na 1.ª Conservatória do Registo Predial do existem duas descrições – a 3042 e a 3043¹ da freguesia de ... – cujo conteúdo, de tão semelhante, faz à primeira vista crer que se refiram à mesma unidade predial, e de que portanto constituam duplicação uma da outra. Natureza, situação, artigos matriciais – tudo isto nelas coincide.

Um exame mais minucioso dos dados, porém, induz-nos a pensar que se reportam a prédios distintos.

O primeiro indício relevante de que estaremos em presença de dois prédios – e de que cada descrição representa portanto sua delimitada e autónoma porção de terreno – assume, digamos, natureza contextual: as descrições são rigorosamente coetâneas (remontam ambas a 14/02/1880), e foram lavradas sucessivamente pelo mesmo punho, circunstância que, há-de convir-se, torna altamente improvável o cometimento de duplicação.

O segundo testemunho no sentido da dualidade é mais forte, porque é exposto e textual. Em cada uma das descrições se pode ler, com efeito, que no terreno que corresponde a uma e no terreno que corresponde a outra se edificaram treze casas, as quais constituem benfeitorias em terrenos arrendados. E acresce que as áreas não coincidem: na descrição 3042 constava inicialmente que o terreno media 10,99 m² de largo por 21,98 m² de comprido, averbando-se mais tarde a área de 274,10 m², e na descrição 3043 refere-se que o terreno mede 10,99 m² de largo por 26,376 m² de comprido.

Mas a prova final, julgamos nós, da identidade separada fornece-nos a história inscritiva. Sem que precisemos de remontar *ab origine*, considere-se que do terreno da descrição 3042, sob a ap. 08 do dia

¹ Que respectivamente correspondem à extractação para o sistema informático das descrições 20.062 e 20.064 do livro B-65.

05/09/1947, é registada a aquisição a favor de Alfredo ..., por partilha da herança de Pedro ...; e do terreno da descrição 3043, é a aquisição registada a favor de Cândida ... sob a ap. 09 da mesma data e com base no mesmo título. Vale aqui raciocínio semelhante ao que se usou a propósito da quase simultaneidade da abertura das descrições – não é minimamente curial supor que *no mesmo* título o *mesmo* terreno se adjudicasse a pessoas diferentes; e menos ainda o é que, fosse esse o caso, também disso se não apercebesse quem depois ajuizou da viabilidade dos registos.

Tudo o que nos permite concluir com algum conforto que a descrição 3042 tem por objecto um prédio e a descrição 3043 tem por objecto prédio diferente.

2. Prédios diferentes e autónomos mas decerto formando um *continuum* físico e com uma “biografia” jurídico-económica na maior parte do tempo comum, como se vê das sucessivas inscrições com relação a ambas as descrições efectuadas, por um lado, e do conteúdo manifestamente “amalgamado” delas, por outro.

No conjunto dos dois terrenos sabemos que está implantado um aglomerado de **treze** casas inscritas em **catorze** artigos – do 2052 ao 2065 –, e que tais casas têm os n.ºs de polícia 34 a 44 da mesma rua; o que não sabemos é quantas dessas casas, e quais, se encontram implantadas em cada um dos prédios.

Ou seja: se, bem vistas as coisas, não nos parece legítima a dúvida de que uma e outra descrição não tenham vida *a se stante*, verdade é que, unicamente com base nos elementos identificativos de que se compõem, se mostra tarefa praticamente impossível a apreensão da fisionomia própria de cada prédio, de maneira a permitir dizer que uma corresponde ao (prédio) *desta* e outra ao *daquela* banda.

No plano tabular, o que temos, portanto, são dois prédios «amarrados» um ao outro, com identidades praticamente inextricáveis².

3. Biografia comum, dissemos.

Em especial, com relevo para a economia do parecer, importa referir a inscrição de **transmissão de benfeitorias**, efectuada sob a ap. 09 do dia 20/12/1926 a favor de Manuel ..., sujeito a favor de quem, mas já sob

² Mas *nesse plano* apenas, note-se bem.

aps. diferentes, – conquanto, acaso significativamente, sucessivas –, se acha igualmente feito registo de arrendamento³.

Quanto ao registo de **aquisição do terreno** onde tais benfeitorias se acham implantadas, vimos já que os direitos inscritos são diversos. E se no prédio da descrição 3043 se mantém em vigor a aludida inscrição de 1947 (a favor de **Cândida ... ou Cândida ...**), o da descrição 3042, sob a ap. 09 do dia 27/09/2004, foi entretanto registado a favor de **Alfredo ...**.

4. Em 22/03/2006, pela apresentação 28, e com referência a ambas as descrições, foi efectuado registo «definitivo»⁴ da acção que aquele Alfredo ... e mulher intentaram em 27/12/2004 contra Maria ..., Fernando ... e mulher, e Esperança ... e marido.

Invocando a qualidade de proprietários⁵ do terreno descrito sob o n.º 3042, vêm alegar que nele e no da descrição 3043, que dizem contíguo ao seu, foram construídas, ao abrigo de contrato de arrendamento, as já referidas treze casas, sendo que no que lhes pertence – o 3042 – se situam seis, com os n.ºs de polícia 40 e 44 e inscritas na matriz sob os artigos 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064 e 2065 (os artigos 2062 e 2063 respeitarão a partes de uma mesma casa, segundo explicam; daí o haver *sete* artigos para *seis* casas), situando-se no terreno da descrição 3043 as restantes (sete) casas, com os n.ºs de polícia 34 e 36 e inscritas na matriz sob os artigos 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 e 2058.

Mais dizem que todas as treze casas constituem benfeitorias em terreno alheio, realizadas ao abrigo de contrato de arrendamento, e que as seis erguidas no que dizem seu pertencem hoje aos demandados⁶, na qualidade de sucessores dos primitivos arrendatários e de herdeiros de Fernando ..., que foi casado com a ré Maria....

Terminam formulando vários pedidos, e nomeadamente, que o tribunal declare e reconheça: a) o direito de propriedade dos AA. sobre o

³ Facto este que todavia não terá tido por fonte um único contrato de arrendamento, e portanto não será o mesmo em relação aos dois prédios, a avaliar pelas diferentes datas do respectivo termo inicial mencionadas em cada inscrição.

⁴ Ou seja, apenas provisoriamente por natureza, nos termos da al. a) do n.º 1 do art. 92.º).

⁵ Afirma-se a propriedade a favor do casal, mas deve notar-se que não é isso o que deflui do registo, que a atribui somente ao marido Alfredo.

⁶ Do mesmo passo que alegam pertencerem as casas construídas no terreno correspondente à descrição 3043 – terreno que dizem pertencer à herança aberta por óbito de Otelo... – a Manuel ... e seu irmão António ... (cfr. art. 21.º da p.i.).

terreno da descrição 3042; b) que nesse terreno se encontram edificadas seis benfeitorias constituídas por casas; c) que caducou o contrato de arrendamento identificado no art. 5.^o⁷; d) que por força dessa caducidade os AA., contra o pagamento do seu valor, têm direito a adquirir a propriedade das aludidas 6 benfeitorias (casas), tornando-se assim proprietários do solo e das construções nele implantadas, aquisição que se torna automática e produzirá todos os seus efeitos legais com o pagamento daquela quantia; e) que se ordene o cancelamento do registo das benfeitorias a favor dos demandados e dos seus antecessores, de molde a permitir o registo das mesmas em nome dos AA., a fim de unificar na mesma pessoa o solo e as construções nele implantadas.⁸

5. Sob a ap. 42 de 07/06/2006, relativamente ao prédio da descrição 3042, vieram os RR.– Maria..., Fernando... e mulher Margarida..., e Esperança... e marido António... – promover o registo do pedido reconvençional que deduziram.

Alegando serem eles, que não os AA., os verdadeiros proprietários, por usucapião, do terreno (correspondente à descrição 3042) e das casas nele implantadas, de caminho aceitando a caracterização física e fiscal que do prédio se fez na p.i. (art. 51.^o da contestação), concluem pedindo que se decida em conformidade, (al. a) do pedido) e que, em consequência, se ordene o cancelamento registral, como benfeitorias em terrenos arrendados, das indicadas casas, inscritas na matriz sob os arts. 2059 a 2065 (al. c) do pedido), e bem assim se ordene a alteração à descrição 3042 por forma a que tais casas passem a constar referidas nela como prédios urbanos em terreno próprio, com exclusão de qualquer vínculo ao arrendamento invocado pelos AA. (al. d) do pedido).

6. A este registo, porém, opuseram-se dúvidas, do que resultou a sua provisoriedade *também* por esse motivo.

⁷ De notar que o contrato de arrendamento referido no artigo 5.^o da p.i., segundo o que é alegado, tem por objecto o terreno e por sujeitos António ..., como locador, e José ..., como arrendatário, e foi celebrado no dia 10 de Fevereiro de 1880 pelo prazo de cem anos a contar dessa mesma data. Estes dados permitem supor que se trate do arrendamento que se acha registado sob a ap. 10 do dia 20/12/1926 a favor de Manuel ..., que assim terá sucedido na posição contratual do primitivo arrendatário.

⁸ O registo da acção, cumpre salientar, não é aqui referido senão no contexto geral de compreensibilidade do registo de reconvenção e da situação jurídica que ao pedido dele se deparou – pois é só contra a qualificação que sobre este último registo recaiu que o presente recurso se insurge.

A sra. Conservadora entendeu que o registo ofende o princípio do trato sucessivo (art. 34.º, n.º 2), uma vez que o titular inscrito das benfeitorias, Manuel ..., não é demandado na acção.

Em nota final, já depois da assinatura do despacho, em jeito de chamada de atenção, observou-se que as casas objecto de litígio fazem parte das descrições 3042 e 3043 da freguesia de ...⁹.

7. Pela ap. 47 de 12/12/2006 foi requerida a remoção das dúvidas, o que se fez juntando fotocópia da escritura de habilitação de herdeiros por óbito de Fernando... (ex-marido da ré Maria...), comprovativa de serem os RR. os únicos interessados na herança deste, acompanhada da declaração complementar (subscrita pelo advogado apresentante) lembrando terem sido os próprios AA. / reconvindos a declarar, no art. 25.º da p.i., serem os RR. «*os sucessores dos primitivos arrendatários e [que as casas] integram a herança aberta por óbito de Fernando... (...)*»¹⁰.

8. O pedido, contudo, não foi atendido, porquanto continuaria por cumprir o princípio do trato sucessivo.

Explica-se que, embora se tivesse feito prova de que os RR. são os herdeiros de Fernando ..., ficou todavia por demonstrar a existência de qualquer relação entre este e o titular inscrito das benfeitorias.

E não se hesita em convocar dúvidas novas relacionadas com os nomes dos RR., por causa da divergência nesse ponto detectada entre o que consta da habilitação de herdeiros e a identificação que deles se dá na contestação / reconvenção¹¹.

9. Reagiram os interessados contra a recusa mediante a interposição do presente recurso.

⁹ Dessa chamada de atenção resultou que os RR. viriam a requerer no processo, em 02/07/2006, a correcção da reconvenção no sentido de que as discutidas casas fazem parte das descrições 3042 e 3043, correcção que, admitida por despacho de 07/09/2006, daria lugar ao completamento do pedido reconvenicional constante da sua al. d) no sentido de ser ordenada a alteração à descrição 3042 e **3043** nos termos já assinalados (*supra*, ponto 5.); após o que formulariam, também com relação a esta última descrição, sob a ap. 48 do dia 12/12/2006, o correspondente pedido de registo.

¹⁰ Juntou-se ainda certidão extraída dos autos, comprovativa da correcção neles promovida nos termos que se explicam na nota anterior.

¹¹ Nomes constantes do processo: FERNANDO ...MARGARIDA...; ESPERANÇA ...; nomes constantes da habilitação: FERNANDO...; MARIA...; ESPERANÇA ...

Em síntese, pretendem não ter cabimento a exigência feita, e nos moldes em que o foi, relativa à necessidade de se de dar cumprimento ao princípio do trato sucessivo, visto que, fundando-se o pedido reconvenicional na usucapião, o direito do adquirente, por isso que resulta de um modo de aquisição originária, é um direito novo, não dependente do direito do titular precedente.

Que, aliás, a existir tal obstáculo, ele desde logo se deveria ter levantado ao registo da acção promovido pelos AA., o que não aconteceu.

A respeito da nova dúvida suscitada no despacho de recusa de conversão, atinente à divergência no nome dos RR., informa-se que tal se deve a manifesto lapso cometido na redacção dos articulados, de cuja sanção se protesta tratar o quanto antes no processo, *«pelo que deveria nessa parte o registo ficar a aguardar a remoção das novas dúvidas»*.

10. No despacho previsto no art. 142º, n.º 3, a sra. Conservadora julgou ser de manter a recusa, reiterando o entendimento de que o registo da reconvenção, para poder ser feito apenas como provisório por natureza, demanda a comprovação de que no pleito tem intervenção o titular inscrito das benfeitorias.

Não deixa todavia de reconhecer assistir razão aos recorrentes quando estes denunciam o diferente tratamento conferido ao registo da acção (a cargo dos AA.), que se lavrou sem o oferecimento de idêntica objecção.

Diz no entanto que ficará a aguardar-se *«a decisão do recurso hierárquico, para, em caso de improcedência, se avançar na rectificação da qualificação de tal registo e, assim, haver critério de igualdade»*.

Expostas as posições em confronto, não se suscitando questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito, é chegado o momento de sobre ele emitir parecer.

Fundamentação

1. Na pressuposição dos pedidos judicialmente apresentados, quer do formulado na acção, quer do reconvenicionalmente deduzido, está a figura ou o conceito de benfeitoria.

Os AA. dizem que no terreno da descrição 3042 existem seis casas, que são benfeitorias em terreno alheio, e manifestam o propósito de agregar à *propriedade* do terreno, que é sua, a *outra* que incide sobre tais benfeitorias, a qual será pertença dos RR.; estes, confirmando das casas o domínio e o estatuto, manifestam o antagónico propósito de concentrar na sua esfera jurídica o domínio de solo e benfeitorias mediante a invocação do instituto da usucapião.

Impõe-se portanto que iniciemos o nosso percurso pela averiguação do que falam AA. e RR. quando falam de *benfeitorias*. A saber: a realidade que têm em vista e que designam por esse nome corresponderá ao conceito de benfeitoria acolhido no CCivil, ou, não obstante a homografia, a palavra significará coisa diversa?

1.1. É benfeitoria, diz o art. 216.º CCivil, toda a despesa feita para conservar ou melhorar a coisa.

Segundo uma opinião que fez escola¹², a figura distinguir-se-á da acessão, fundamentalmente, pelo nexu ou vínculo jurídico que exista entre o autor da intervenção e a coisa intervencionada – nexu que está presente na benfeitoria e ausente na acessão. O critério será todavia aproximativo; *no terreno* mostra-se não raro problemático decidir pela subordinação de determinada factualidade a um ou outro dos regimes¹³. Resolvida a questão da qualificação, porém, um dado se nos impõe como *positivamente* incontroverso: a acessão faculta¹⁴ ao seu autor a aquisição do direito de propriedade (do prédio que sofreu o benefício, tal como por ele modificado); já a benfeitoria fica sujeita ao domínio que recai sobre a coisa melhorada, segundo o normal funcionamento dos princípios constitucionais dos direitos das coisas, e em particular do chamado princípio da especialidade ou individualização, na sua face *negativa*: ao incorporar-se na coisa, o melhoramento (*rectius*, o resultado da acção de

¹² Pires de Lima e Antunes Varela (com a colaboração de M. Henrique Mesquita), *in* Código Civil Anotado, vol. III, 2.ª ed., 1987, p. 163.

¹³ Sobre o ponto, cfr. A. Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, 1993 (reimp. da ed. de 1979), p. 512 e ss.; ver ainda Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 2.ª ed., 2007, p. 89 e ss.

Pedro Pais de Vasconcelos (*in* *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª ed., 2007, p. 235), adoptando um ponto de vista que se nos afigura correcto, escreve que «as *benfeitorias* não são coisas, são acções: são o acto de benfeitorizar a coisa.»

¹⁴ Ao expressar-nos assim estamos evidentemente a inscrever-nos, na polémica sobre a natureza *potestativa* ou *automática* da aquisição por acessão industrial imobiliária, no grupo dos defensores da primeira.

melhoramento), qualquer que seja a sua natureza, perde a individualidade e autonomia que porventura tivesse – e que lhe permitiria, nessa condição, ser objecto *a se* de *iura in re* – e “dissolve-se” no domínio que versa sobre a coisa melhorada.

1.2. Um dos princípios estruturantes da ordenação dominial portuguesa é o chamado princípio da tipicidade taxativa (CCivil, art. 1306.º), segundo o qual só são admitidas as restrições ao direito de propriedade com natureza real (é dizer, com eficácia *erga omnes*) nos casos expressamente previstos na lei.

E idêntico princípio impera no campo dos factos registáveis, que são só os que a lei determina (CRP, art. 2.º, n.º 1, *maxime* al. u))¹⁵.

Ora, nem as benfeitorias consubstanciam uma qualquer figura de natureza real, capaz de sofrer a incidência duma propriedade diversa da que incide sobre a coisa que modificam, nem os sucessivos códigos do registo predial, coerentemente, alguma vez as consideraram registáveis - isto, claro, fora do estrito âmbito da actualização da descrição, enquanto vicissitude ligada à modificação da identificação do bem.

2. Como abundantemente o demonstra o caso dos autos, não foi porém a falta de previsão legal que impediu que registos de aquisição de benfeitorias em dado momento histórico efectivamente se fizessem. E se o caso em apreço tem por cenário a cidade do ..., não se pense que o fenómeno é endémico dessa zona. Já no Proc. 88/99 DSJ-CT (BRNP Julho 2000, p. 17), com efeito, foi o Conselho Técnico chamado a pronunciar-se sobre o tratamento a dispensar a registo que da mesma espécie com alguma recorrência em tempos se praticara na ilha de ..., no arquipélago dos ...

Ponderou-se, no citado parecer, que, sem embargo da apontada falta de previsão legal, e não obstante a prevalência do princípio do *numerus clausus* – no duplo plano substantivo e registral -, não será avisado afastar liminarmente a possibilidade de que as benfeitorias assim levadas à tábuas sejam, não aquelas que vêm reguladas no Código Civil, mas antes uma verdadeira restrição com carácter real de origem

¹⁵ Cfr. Catarino Nunes, Código do Registo Predial Anotado, 1968, p. 15.

consuetudinária¹⁶⁻¹⁷, significando «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.» Uma figura cujo perfil não andarà pois longe do que se reconhece caracterizar o direito de superfície (CCivil, art. 1524.º).

E é na esteira desta perspectiva ou modo de ver, cremos bem, que havemos de manter-nos na abordagem do caso dos autos.

É com efeito muito razoável admitir que nas *benfeitorias / casas* tão características da cidade do ...¹⁸ haja a comunidade local – a consciência jurídica colectiva que nessa comunidade historicamente se tenha sedimentado – visto um bem económica e juridicamente transmissível de forma autónoma, com vida própria “destacável” da vida económica e jurídica do terreno em que se alicerçam. Sinal muito forte do generalizado

¹⁶ Louvando-se no ensino de Oliveira Ascensão (*in* Direito Civil – Reais, 5.ª ed., reimp., 2000, pág. 162), que defende a equiparação do costume à lei como fonte de direito, donde se segue 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 por via consuetudinária.» Também Baptista Machado (*in* Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, 7.ª reimp., 1994, págs. 153 e ss., especialmente p. 159) escreve que, não obstante a implícita proscricção do costume como fonte de direito inferível do disposto nos arts. 1.º a 4.º do CCivil, «sendo o problema das fontes um problema que transcende a vontade do legislador, ... um problema da alçada da teoria e da metodologia do direito, o não reconhecimento pelo legislador do costume como fonte de direito não tem carácter decisivo». E Castanheira Neves (*in* Enciclopédia Polis, vol. 2, 2ª ed., 1998, artigo “Fontes do Direito”, pp. 1459 e ss.), discorre, na mesma linha, que nas fontes do direito «o problema não é o de saber que formas pode mobilizar o poder político para prescrever Direito, mas o de saber de que modo se constitui a juridicidade vigente» (p. 1491), a partir do que conclui que «terá de admitir-se a existência de Direito vigente sem que tenha sido formalmente prescrito (será o caso, justamente, do Direito consuetudinário...)», e bem assim que o Direito não deixa de ser positivamente vigente «só porque os actos constitutivos de que emerge não são abrangidos ou são mesmo excluídos pelas definições de fontes também formalmente decretadas.» E mais adiante (p. 1503): «...não será do que quer que as leis digam a esse propósito que dependerá a validade ou a invalidade jurídica tanto do costume secundum lege e praeter legem como do próprio costume contra legem, mas unicamente do mérito da sua própria juridicidade e dos factores que garantam a sua inserção na normativa vigência do corpus iuris».

¹⁷ Figura real e paradigmática de origem costumeira é a colónia, típica da ilha da Madeira, expressamente abolida *ex nunc* pelo DL n.º 47.937, de 15-09-1967, diploma que todavia continuou a reconhecer e a disciplinar os respectivos contratos celebrados até à sua entrada em vigor. Cfr. Oliveira Ascensão, *op. cit.*, p. 649.

¹⁸ As concretas benfeitorias / casas de que se fala na acção estarão compreendidas em bairro de tipologia muito característica, conhecido pela designação de “ilha” (cfr. p.i., art. 16.º, contestação, art. 51.º). A “ilha” do ... é um núcleo habitacional de origem operária, surgido na viragem do sec. XIX para o sec. XX, constituído “genericamente por uma fileira extensa de 10/12 casas térreas originalmente com 16 m2 de área individual, dispostas ao longo de um estreito corredor perpendicular à rua de acesso, nas traseiras da casa principal” (Manuel Pimenta *et al.*, “As ‘Ilhas’ do Porto – Estudo Socioeconómico”, Porto, 2001, p. 9, ed. do Pelouro de Habitação e Acção Social da Câmara Municipal do ...). O estudo, cujo trabalho de campo decorreu de Abril a Dezembro de 2000, permitiu identificar, por essa altura, a existência de cerca de 5.900 casas em “ilhas”, das quais 5.182 habitadas por 13.500 pessoas – cfr. p. 72).

consenso a esse respeito, aliás – e portanto de que a ideia dum domínio a se sobre tais benfeitorias se encontrará enraizada na consciência jurídica colectiva dos residentes naquela parte do país –, é não só o próprio registo de aquisição *do terreno* feito a favor dos AA., com referência ao prédio da descrição 3042, como sobretudo muito eloquentemente os próprios termos do litígio levado a juízo. Porque é bem vincada a pressuposição (a aceitação), de ambos os lados da lide, da existência duma dualidade ou sobreposição de domínios *sobre o terreno e sobre as casas*. E o que a final querem do tribunal, com base nos factos que alegam, é que a dualidade se supere por um novo domínio unificador, que à vez àqueles englobe.¹⁹

Seja como for, por maiores e mais consistentes que fossem as dúvidas que porventura fosse lícito – e não cremos que seja – levantar a respeito da validade e relevância do registo de transmissão de benfeitorias, assim como acerca da possibilidade de tais benfeitorias constituírem elas mesmas, no quadro do direito historicamente vigente, objecto de apropriação separada, não seria nunca este o momento oportuno de expressá-las, e muito menos de preconizar uma qualquer actuação destinada a “dar sem efeito” os registos efectuados. Por uma singela mas inamovível razão: é que o ponto manifestamente integra o mérito da lide pendente, e esse é um domínio terminantemente interdito à apreciação do conservador.

3. Do registo de transmissão das benfeitorias a favor de Manuel ... (que também é arrendatário inscrito) continua assim a emergir a presunção (CRP, art. 7.º) de que é ele – ou os seus herdeiros – o titular das benfeitorias; que é portanto seu o domínio das casas, em sobreposição ou paralelamente ao domínio que recai sobre o terreno. Donde, sempre que haja de apreciar pedido de registo que vise ou tenha por efeito a modificação ou supressão da referida presunção, nos precisos termos definidos na inscrição respectiva, será imperioso, por exigência da regra contida no n.º 2 do art. 34.º, comprovar a intervenção desse

¹⁹ Verdade que, visando em último termo alcançar o mesmo objectivo – a concentração da propriedade do prédio *todo* na esfera do peticionante –, no caso do pedido formulado pelos RR., a proceder, o caminho para lá chegar parece mais curto. O desenvolvimento da lide – a conformação que sobre ela exerça a interacção das partes e do tribunal – pode no entanto, também na perspectiva do triunfo dos demandantes, levar a que o resultado almejado se obtenha por mero efeito da sentença. Sem esquecer que aos AA. assiste a faculdade de responderem à reconvenção através de réplica, e que nesta pode o pedido inicial sofrer algum reajustamento (CPC, arts. 502.º, n.º 1, 503.º, n.º 1, e 273.º, n.º 2).

titular. Haverá por conseguinte, em relação ao prédio, dois tratos correndo paralelamente, tantos quantos os domínios inscritos – e a um e a outro cumprirá prestar a devida obediência.

3.1. Não pensam assim os recorrentes, para quem o princípio do trato sucessivo não será mais do que o mero afloramento ou precipitação tabular do substantivo princípio *nemo plus iuris in alium potest transferre quam ipse habet*, que governa as aquisições derivadas, sendo que a propriedade que querem ver-lhes reconhecida tem antes por fundamento a usucapião, que é uma modalidade de aquisição originária.

O argumento, porém, não colhe. Contra o que propala um muito difundido e persistente equívoco, o princípio está longe de ser a mera projecção do aludido princípio substantivo. O trato sucessivo, com efeito, é um princípio de pura natureza formal (quer dizer, não substantiva), que unicamente se compreende e justifica à luz da própria lógica interna do instituto tabular, e que vai buscar o seu fundamento (neles se filiando, portanto) aos princípios da presunção da verdade ou da exactidão (art. 7.º CRP) – ou seja, à presunção de que o direito existe e pertence a quem o registo indica, nos seus precisos termos – e da prioridade (art. 6.º CRP) – que por sua vez determina que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens. Aplicá-lo não envolve por conseguinte perguntar pela legitimidade de quem transmite, e nessa medida pela *validade* do acto ou facto dispositivo, mas tão-somente cuidar de que em face dos direitos prioritariamente inscritos se não inscrevam definitivamente outros, que os afectem, à revelia dos seus titulares²⁰.

Não será portanto pelo facto de a pretensão que formulam em juízo – o reconhecimento do direito de propriedade sobre o prédio *todo* – se fundar em modalidade de aquisição originária que o acesso às tábuas do correspondente pedido pode ambicionar ficar de fora do alcance do trato sucessivo, princípio cuja cogência se mostra na verdade completamente indiferente à qualificação da vicissitude aquisitiva que invista o interessado na titularidade do direito a registar.

²⁰ É este entendimento do princípio, aliás, que no âmbito da justificação de direitos para estabelecimento de novo trato decorrente de usucapião subjaz à exigência de que no processo se proceda à citação ou notificação do titular inscrito ou dos seus herdeiros (CRP, arts. 116.º, n.º 2, e 117.º-G, n.º 2; Código do Notariado, art. 99.º).

3.2. A questão não está pois em saber se há ou não que cumprir a regra consoante a modalidade de aquisição do direito que em concreto esteja em tabela, mas sim em saber se, *in casu*, pode ela porventura dar-se por cumprida. E, tal como à recorrida, não nos parece que possa.

A titularidade das benfeitorias a favor de Manuel ..., tal como se acha registada, é na verdade pura e simplesmente ignorada no articulado dos RR., e de modo nenhum se explica de que forma Manuel Santos Laborim (sogro e avô dos RR., em cuja posse pretendem suceder) pode daquele tê-las adquirido. Também a restante documentação que integra o processo registral é a esse propósito completamente omissa; por ela não resulta minimamente abalada a presunção inerente ao registo de transmissão das benfeitorias.

Perante este registo, por conseguinte, não se mostra cumprido o princípio do trato sucessivo; e haverá que cumpri-lo, se se aspira a arredar do registo da reconvenção a chancela, que por esse motivo acertadamente se lhe apôs, da provisoriedade por dúvidas. Como? Por uma de duas vias: carreando para o processo de registo a prova documental que se mostre apta a ilidir a presunção de titularidade a favor de Manuel ..., ou fazendo prova de que se deu, ou provocou, a intervenção na acção a título de parte principal do titular inscrito das benfeitorias.^{21-22_23}

4. Onde manifestamente falece razão à sra. Conservadora é na parte em que, diante da escritura de habilitação de herdeiros apresentada em

²¹ No proc. RP 54/2000 DSJ-CT (BRNP Setembro 2000, p. 27) foi entendido que, sendo caso de aquisição originária, bastará, para dar cumprimento ao princípio, que se ilida – *aqui*, no processo registral – a presunção a favor do titular inscrito, o que se consegue através da junção dos documentos que comprovem a intervenção dele, como causante, na transmissão do direito inscrito a favor do sujeito passivo do facto a inscrever. Tratava-se, na espécie apreciada, de registar a apreensão de prédio decretada em processo penal, providência que funciona como antecâmara da aquisição originária do bem por perda a favor do Estado.

²² A exigência de intervenção do titular inscrito não é para ser tomada à letra, mas em sentido jurídico, como é evidente. Para este efeito, os respectivos sucessores, certos ou incertos, são o titular inscrito. A intervenção no processo far-se-á nos termos das disposições dos arts. 320.º e ss do CPC.

²³ Sublinhamos no entanto que a exigência de comprovação de intervenção do titular inscrito, ou de quem legalmente o represente, é unicamente ditada pela necessidade de dar cumprimento ao requisito formal do trato sucessivo. No que toca à questão da legitimidade das partes, essa é uma questão que só ao tribunal compete apreciar. Se o tribunal, designadamente, não admitir a intervenção do titular inscrito, ou de quem legalmente o represente, nem por isso o referido pressuposto do processo registral deixa de se considerar satisfeito mediante prova de que o incidente de intervenção se promoveu.

vista da remoção de dúvidas, faz nascer e opõe à conversão dúvidas novas.

Por um lado, as divergências em relação aos nomes de alguns dos interessados RR. entre o que consta da escritura e do processo – assim como dos registos, da acção e da reconvenção – não têm claramente a importância capaz de legitimar o pensamento de que possa tratar-se de pessoas diferentes.

Em segundo lugar, também não se afigura nem curial nem congruente *desvalorizar* o documento para a remoção das dúvidas inicialmente – e bem – suscitadas e ao mesmo tempo *valorizá-lo* para acrescentar-lhes o número.

E cabe por fim dizer que, a confirmar-se o erro de identificação cometido nos articulados, e que deles transitou para os registos, o que isso deve motivar é a promoção, em sede registral, do adequado procedimento rectificativo – que no limite, se fosse caso de se considerar o registo ferido de nulidade por dele resultar incerteza acerca da identidade dos sujeitos (CRP, art. 16.º, al. c)), poderia passar pela adopção das diligências destinadas à declaração judicial do vício.

5. Da bondade das objecções levantadas à remoção das dúvidas do registo da reconvenção julgamos ter suficientemente demonstrado a pertinência, num caso (trato sucessivo), e a impertinência, no outro (dúvidas novas).

O recurso, segundo o nosso parecer, não deverá por isso ter êxito.

O processo registral levanta porém outras questões, a que julgamos pertinente dedicar alguma atenção.

5.1. Regressemos ao nosso ponto de partida, ao problema que primeiramente nos ocupou: determinar, em face dos dados disponíveis, se as descrições 3042 e 3043 correspondem a um ou a dois prédios.

Concluímos que se referem a dois, mas também constatámos que, fazendo mover o olhar de uma para outra, não nos é possível dizer que concreta realidade cada uma delas separadamente representa.

Tudo anda à volta das casas /benfeitorias. Condição para que as descrições nos ofereçam, não a confusa e sincrética imagem actual, mas um retrato bem nítido do que é *de um* e *de outro* prédio, é o conhecimento do modo como se faz a distribuição das casas no espaço

formado pela reunião dos dois. Ora, neste contexto, a acção vem proporcionar uma verdadeira oportunidade de ouro para cortar o mal pela raiz, tanto mais que, como vimos, há consenso, entre AA. e RR., no que se refere à identificação das casas que integram cada prédio – e muito em especial no que se refere às casas que fazem parte do prédio da descrição 3042. Aguarde-se pois pela decisão de mérito, pois tal como a lide se mostra configurada pelas partes é na verdade bem provável que aí venhamos a ter o título – e o instrumento ideal – para com toda a segurança se levar a cabo a operação de destrinça que nesta instância há por força que fazer. E ainda que a acção chegue ao seu termo sem decisão de mérito (CPC, arts. 287.º e ss.), os articulados terão em qualquer caso fornecido preciosas indicações quanto ao melhor caminho a seguir em direcção à rectificação. Tais indicações, em essência, resumem-se nisto: no prédio da descrição 3042 estão seis casas e no prédio da descrição 3043 sete, todas elas perfeitamente individualizadas pelos artigos da matriz.

5.2. A lograr-se a segregação enunciada, com a colocação de cada uma das treze casas no seu lugar (descrição) próprio, ou pelo menos, e à cabeça²⁴, removendo da descrição 3042 a referência às casas e correspondentes artigos que no correspectivo prédio se não situam, estará ademais aberto o caminho para a correcta ligação das situações jurídicas registadas ao prédio a que efectivamente respeitam.

Ao dizer isto estamos a pensar, desde logo, nas inscrições de arrendamento, cujo assento em ambas as fichas só à luz da caracterizada amálgama descritiva se pode compreender. Quando se souber que no prédio da descrição 3042 estão *estas* e não *aquelas* casas, deixará de fazer sentido que na ficha continue a figurar o registo de arrendamento efectuado a favor do dono inscrito das benfeitorias sob a da ap. 11 do dia 20/12/1926 (dando de barato que, mesmo na actuais confusas circunstâncias, lá devesse figurar). Esse registo não deve ter lugar senão na descrição 3043, porque apenas versa sobre o respectivo terreno, assim

²⁴ Ou seja, em directa decorrência da tradução tabular do que judicialmente vier a ser declarado.

como o da ap. 10 da mesma data, pela razão inversa, não o deve ter senão na descrição 3042.²⁵

Mais do que no do(s) arrendamento(s), porém, é no registo dos próprios pedidos de AA. e RR que sobretudo estamos a pensar. O diferendo que os levou a juízo, na verdade, tem unicamente por fim a definição do domínio do prédio da descrição 3042 (cfr. p.i., arts. 1.º, 12.º, 21.º, 25.º, etc.; contestação, art. 51.º). A referência que incidentalmente se faz ao prédio contíguo (cfr. p.i., arts. 12.º, 14.º, 21.º, 22.º, etc.) serve precisamente para delimitar o objecto material da controvérsia, dele excluindo o terreno e as benfeitorias pertinentes à descrição 3043 (cfr., paradigmaticamente, o que se diz no art. 21.º da p.i.).

Ora, vistas assim as coisas – e cremos que não vemos mal –, fica claro que, ainda que se entendesse não ser de questionar a registabilidade da acção e da reconvenção na ficha 3043, o conteúdo de tais registos necessariamente teria que ser aí muito diferente do texto que se levou à ficha 3042, e não, como se fez, uma mera cópia literal. Mas a verdade é que, relativamente à descrição 3043, não vislumbramos, num ou noutro petitório, o que quer que seja com vocação inscristiva, porquanto em relação a ele nada se requer susceptível de caber na previsão de alguma das alíneas do n.º 1 do art. 3.º do CRP²⁶. Tal prédio está manifestamente fora do objecto da acção, tal como este é definido pelas partes. Logo, não deve o registo publicitar o que manifestamente carece de suporte nos documentos apresentados. Quer o registo da acção, quer o registo da reconvenção – que também viria a fazer-se, sob a ap. 48 do dia 12/12/2006, na seguimento da chamada de atenção feita pela sra. Conservadora em apêndice ao despacho de dúvidas opostas ao pedido de registo sobre a descrição 3042 – estão pois *a mais* na descrição 3043, e com certeza não dramatizaremos se os acusarmos de nulidade – mais notoriamente nos termos da al. b) do art. 16.º (título insuficiente para a

²⁵ Apurando-se que este arrendamento – o que incide sobre o terreno da descrição 3042 – é aquele mesmo a que os AA. se referem no art. 5.º da p.i. – ilação que nesta sede e por ora não está ao nosso alcance confirmar; cfr., porém, o alegado no art. 27.º desse mesmo articulado –, tenha-se presente que dele se pede a declaração da caducidade, o que, a acontecer, poderá dar azo ao cancelamento oficioso da inscrição (CRP, art. 101.º, n.º 4).

²⁶ Bem se sabe que a determinação do que no pedido seja coisa registável não é tarefa que possa adequadamente empreender-se sem atender à factualidade alegada e que serve de fundamento à pretensão ou pretensões concretamente formuladas – só à luz da *causa de pedir* é na verdade possível fixar com rigor o sentido e o alcance do pedido, e consequentemente aferir do *se* e do *modo* do respectivo registo.

prova legal do facto registado), reconhecendo contudo não ser descabido admitir na espécie a concorrência da causa do vício prevista na al. c) (omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica).²⁷⁻²⁸

6. Julgamos ter dito o bastante; e de quanto dissemos podemos extrair as seguintes

Conclusões

1. Do registo de transmissão de benfeitorias que, relativamente a determinada prédio, nele coexista com o registo de aquisição do solo ou terreno a favor de pessoa diversa, resulta o estabelecimento de um trato próprio, paralelo ou sobreposto àquele que emerge, ou em que se insere, o registo de aquisição do solo.
2. O registo de acção (*lato sensu*) cujo pedido se cifre no reconhecimento do direito de propriedade do prédio que se encontre nas condições referidas, visando substituir a dualidade de domínios por um estatuto dominial unitário concentrado na esfera jurídica dos peticionantes, deve cumprir o princípio do trato sucessivo em relação a qualquer dos tratos estabelecidos.
3. Não é pela circunstância de a propriedade unitária que se quer judicialmente reconhecida ter por fundamento a usucapião que o registo do correspondente pedido fica isento da aludida regra

²⁷ Para não falar na questão do trato sucessivo; com a agravante, quanto a este outro prédio, de o incumprimento da regra se verificar também em relação ao titular inscrito do terreno (cfr. ap. 09 de 05/09/1947, a favor de Cândida Lobo Gomes da Silva), que já não somente no confronto com o registo de transmissão das benfeitorias. Importa porém ter bem presente o disposto no n.º 1 do art. 17.º CRP: a nulidade do registo, seja qual for a sua origem, só pode ser invocada depois de declarada por decisão transitada. O que não invalida que não deva o conservador – contanto que solidamente se convença da existência do vício – adoptar a actuação que julgue mais ajustada à sua sanção.

²⁸ Ao excluirmos da órbita de registabilidade da reconvenção (e da acção) a descrição 3043 não estamos a negar que para esta, com o reconhecimento judicial de que o prédio da descrição 3042 tenha determinada composição, *tudo fique na mesma*, porque é evidente que não fica. Se tal composição for a que AA. e RR. concordaram em atribuir-lhe, da descrição 3042 passará a constar que no prédio existem seis casas, em vez de treze, inscritas em sete artigos, em vez de catorze. Isso basta para que drasticamente se reduza a extensão dos elementos que por ora uma da outra se repetem, e, como atrás se deixou entrever, tal fornecerá uma base assaz consistente no sentido da rectificação subsequente da descrição 3043 no sentido de que as casas implantadas no terreno respectivo são apenas sete, inscritas nos artigos que deixarão de figurar na descrição 3042.

formal, por isso que a mesma se não justifica enquanto mera réplica tabular do princípio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, antes arrancando a sua *razão de ser* do próprio *modo de ser* do instituto tabular, que nomeadamente postula a pertinência do direito a favor de quem o registo indica e bem assim que o direito primeiramente registado prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente ao mesmo bem.

4. Por conseguinte, o que a circunstância de o facto aquisitivo invocado se fundar em modalidade de aquisição originária dispensa, *et pour cause*, é a necessidade de se fazer, no arco compreendido entre a titularidade inscrita e a que se pretende inscrever o reatamento do trato, sendo bastante à satisfação do princípio que no processo registral documentalmente se demonstre haver o titular registral deixado materialmente de sê-lo, uma vez que desse modo resulta ilidida a presunção de pertinência subjectiva inerente ao registo; isso, ou a demonstração de que no processo judicial ocorreu ou se provocou a intervenção, a título de parte principal, do referido titular.
5. Os documentos apresentados com o pedido de remoção de dúvidas que o não tivessem sido com o pedido do registo “duvidado” *comprovam* ou *não comprovam* o afastamento das objecções, e portanto permitem ou não permitem feitura do correspondente averbamento; o que de todo não permitem é fundar a ampliação das dúvidas inicialmente suscitadas.
6. Se a composição física e fiscal consignada em duas descrições for de tal maneira homóloga que a sua simples leitura não permita apurar a que concreto e individualizado prédio cada uma delas se reporta, podendo ainda assim e não obstante asseverar-se, em face dos demais elementos relevantes, e designadamente a partir da situação jurídica emergente das diversas inscrições conexas, que efectivamente representam unidades prediais distintas, deverá promover-se, no tempo oportuno, a rectificação descritiva que no caso se mostrar adequada, por forma a recortar claramente, neste plano, a identidade predial subjacente.

7. Estando pendente – e registada – acção (*lato sensu*) em que justamente se discuta a concreta definição da composição de algum ou de ambos os prédios cujas descrições enfermem da apontada indiferenciação, deve aguardar-se pelo seu desfecho para só depois, em cumprimento e na sequência do que porventura aí seja decidido, se proceder à preconizada rectificação, pois que é prefigurável que o conteúdo desta venha a ficar, em maior ou menor medida, sob a directa alçada do caso julgado que se forme.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Técnico de 27 de Março de 2008.

António Manuel Fernandes Lopes, relator, Isabel Ferreira Quelhas Geraldes, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, Luís Manuel Nunes Martins, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, João Guimarães Gomes Bastos (vencido, com declaração de voto em anexo), José Ascenso Nunes da Maia.

Este parecer foi homologado pelo Exmo. Senhor Presidente em 31.03.2008.

Pº R.P. 32/2007 DSJ-CT.

Declaração de Voto

Vencido.

Entendo que o recurso merecia provimento.

Fundamentação sucinta:

__ Mantenho as posições que assumi no Pº R.P. 88/99, aliás citado no douto parecer, devendo aquele ainda ser complementado com o parecer emitido no Pº R.P. 86/99 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/2000, págs. 2 e segs., também no que toca aos autores aí citados (concretamente **Armando Guerra**, *in* Da Propriedade Horizontal e Da Propriedade Superficiária, 2ªed., págs. 209 e segs.); porém

__ O ponto a esclarecer nos autos não é o de saber se deve ser eliminado das tábuas um registo “transmissão de benfeitorias” de que se questiona ser uma figura real, mas antes, e um pouco ao invés, o de saber se esse registo deve valer em toda a sua plenitude, ao ponto de justificar uma qualificação minguante de um registo de reconvenção (e só por lapso isso não aconteceu também no registo da acção) em que se pede precisamente o seu cancelamento; ora, nesta sede, não vou tão longe quanto o douto parecer, que, passando completamente à margem da controvérsia sobre o tema (cfr., a título exemplificativo, **Isabel Mendes**, *in* Estudos sobre Registo Predial, 2003, págs. 79 e segs.), aplica ao caso dos autos a posição que tem sido seguida por este Conselho (e não curo agora da questão sobre se o problema deve ser posto em sede de trato sucessivo ou em sede de legitimação); no caso concreto, precisamente porque é muito discutível a figura real que está plasmada nas tábuas e, decorrentemente, muito frágil a eventual presunção que do registo deriva, não deixando ainda de atentar na antiguidade deste registo, inclino-me para a tese de que a (in)exigibilidade da intervenção na acção do titular inscrito (das “benfeitorias”, bem entendido) se resume a uma questão de legitimidade processual (passiva), pelo que o conservador não deve levantar obstáculos ao registo;

__ Quanto ao mais, designadamente à “fixação” do terreno da ficha nº 3042 e das edificações nele implantadas e do terreno da ficha nº 3043

e das edificações nele implantadas, e à “realidade” dos pedidos que figuram no registo da acção e da reconvenção na ficha nº 3043, no geral, nada tenho a opor ao que é sustentado no douto parecer; faço apenas notar que **a)** no registo da acção há mesmo violação do princípio do trato sucessivo, **b)** não vejo qualquer utilidade na “rectificação” do registo da reconvenção, porque, ao que parece, não foi pedida a remoção das dúvidas, e **c)** preocupa-me o conteúdo da nota (9), que, a ser levado amanhã ao registo, ainda mais dificulta a compreensão da matéria.

João Guimarães Gomes de Bastos (vogal)