INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
RP 95/2018 STJSR-CC	26 de outubro de 2018	António Lopes

DESCRITORES

Prédio rústico; fracionamento; contiguidade; dispensa de colação.

SUMÁRIO

Proibição de fracionamento de prédios rústicos em parcelas de área inferior à unidade de cultura na hipótese de terrenos contíguos pertencentes ao mesmo proprietário – controlo da infração duma tal proibição, atenta a consequente nulidade do ato – declaração do proprietário doador, feita no título, de que os vários prédios que doa a outros tantos sujeitos (um para cada) não confrontam com outros rústicos seus – da (in)suficiência dessa declaração para assegurar a viabilidade do pedido de registo das correspondentes aquisições. Declaração de dispensa de colação em doações feitas a netos – interpretação

TEXTO INTEGRAL

1. No dia 21/06/2018, sob as aps. ...3, ...4 e ...5, foram “recebidos” na conservatória recorrida (três) pedidos de registo que o sr. notário ora recorrente, na qualidade de sujeito da obrigação de registar, submeteu por via duma mesma e única requisição eletrónica, respeitantes, cada um, à aquisição respetivamente dos prédios já descritos nas fichas 2628 (este, a favor de Simão

..... – “Simão”) e 2769 (este, a favor de João ..... – “João”), e à do que viria a descrever-se na ficha n.º 5698 (este, a favor de Sérgio ..... – “Sérgio”), todos da freguesia de C...., concelho de V..... Como título-documento, em suporte de tais pedidos, foi apresentada cópia da escritura de doação do dia 8/6/2018, lavrada pelo sr. notário, e de cujos termos, sinteticamente, resulta:

Que foram outorgantes: o

pelo lado passivo-transmitente: 1) ..... Aurora ..... (“Aurora”) e José ..... (“José”),

entre si casados na c. geral; o

pelo lado ativo-adquirente: 2) Sérgio, solteiro, maior, e 3) Simão, solteiro, maior;

Que a Aurora e o José se declararam proprietários da totalidade dos prédios correspondentes às fichas 2628 e 5698 e de metade indivisa do prédio correspondente à ficha 2769, dos quais procederam à identificação respetivamente sob as verbas 1, 3 e 2;

Que a identificação dos prédios foi precedida da declaração, dos doadores, de que os mesmos “não confrontam, com outros rústicos seus” (sic).

Que na emissão das declarações de vontade atribuídas à Aurora e ao José foi adotada a formulação que se transcreve:

“---- Que por esta escritura... efetuam as seguintes doações, com dispensa de colação aos netos: ----- ao segundo outorgante Sérgio..., seu neto doam o imóvel da verba três. ----- Ao terceiro outorgante Simão, seu neto, doam o imóvel da verba um. ----- Doam ao neto João..., menor, o imóvel da verba dois.”

Que o Sérgio e o Simão declararam aceitar a doação.

2. Os prédios, todos de natureza rústica, acham-se inscritos na matriz sob os artigos 3849 (descrição 5698 – área de 286 m2), 5708 (descrição 2769 – área de 2220 m2) e 5709 (descrição 2628 – área de 250 m2). Por outro lado, e no que se refere aos imóveis pré-descritos, verifica-se que a doação foi feita na exata proporção das titularidades inscritas a favor dos doadores (totalidade do da ficha 2628 e metade indivisa do da ficha 2769). 3. Frustradas as diligências de suprimento desenvolvidas, acabaram os registos sendo efetuados como provisórios por dúvidas (e, no que se refere ao objeto, em plena conformidade com os termos titulados – sendo portanto de aquisição de ½, a favor do João, aquele relativo ao prédio da descrição 2769, a significar que foi segundo tais mesmos termos que o pedido da ap. ...4 se interpretou). A motivação dos despachos de dúvidas é rigorosa e integralmente a mesma quanto aos pedidos das aps. ...3 e ...5, a qual outrossim se repete, com os seus exatos dizeres, no texto do despacho respeitante ao pedido da ap. ...4, sem nela todavia se deixar esgotar. Fundamento comum à qualificação desfavorável de todos os pedidos consiste no facto de a declaração

constante da escritura, dos doadores, de que os prédios não confrontam com outros rústicos seus, alegadamente não permitir concluir que os prédios doados, eles próprios, não confinam uns com os outros, podendo por conseguinte estar em causa a violação da proibição que resulta dos n.ºs 1 e 3 do art. 1376.º do CCivil, que o artigo 1379.º/1 sanciona com a nulidade (o sr. ajudante em substituição, que assinou os despachos, refere a circunstância de ser sucessiva a numeração dos artigos matriciais dos prédios das verbas 1 e 2, o que, advoga, constituirá forte indício de contiguidade). Já a "deficiência" suplementarmente oposta ao pedido da ap ...4 repousa no facto de, segundo o sr. ajudante, a escritura não ser esclarecedora quanto à qualidade de presuntivo herdeiro legitimário do neto donatário Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 •

Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

João, qualidade que, a verificar-se, determinaria que oficiosamente, na dependência do registo de aquisição, houvesse que efetuar registo de ónus de colação. 4. Na petição de recurso hierárquico, o sr. notário, depois de enquadrar a matéria no âmbito do regime jurídico da estruturação fundiária aprovado pela Lei n.º 111/2015, de 27-8, e referindo a sanção da nulidade que no art. 1379.º/1 CCivil passou a estar cominada para a violação de proibição de alienação de prédios confinantes que resulta do disposto nos n.ºs 1 e 3 do art. 1376.º CCivil, reconhece que, perante tal normativo, e uma vez que "não pode praticar atos nulos", o notário estará obrigado "a acautelar-se antes da outorga da escritura, designadamente perguntando aos outorgantes se os imóveis são confinantes entre si, verificando as confrontações dos imóveis, e não o sendo escrever na escritura a declaração de que não confrontam com outros rústicos seus" – declaração essa que, na escritura que lavrou, efetivamente fez constar, pelo que não pode o sr. ajudante, para fundamentar as dúvidas, "afastar-se do princípio da legalidade" e concluir pela contiguidade dos prédios simplesmente com base na constatação de "que a numeração matricial dos imóveis é seguida". Por outro lado, e quanto à objeção relacionada com a alegada incerteza acerca da condição de presuntivo herdeiro legitimário do donatário João, o recorrente confessa-se incapaz de compreender quer a objeção em si, quer a razão pela qual é levantada em relação ao neto João ("É por este ser menor de idade?" – pergunta) e não já em relação aos outros dois netos donatários. 5. No despacho a que se refere o art. 142.º-A CRP, lavrado pela sra. conservadora, foi sustentada a correção da qualificação posta em crise. Acerca da questão do fracionamento fundiário, atento o referido quadro sancionatório, aduz-se que "se da escritura consta declaração de que os prédios doados (no seu conjunto) não confrontam com outros prédios rústicos dos doadores, já dela

não consta que os prédios doados a pessoas diferentes não são contíguos entre si", pelo que não pode, simplesmente duma tal declaração, retirar-se a ilação de que a contiguidade inexista, nem, consequentemente, a de que as alienações (ou alguma) não representem transgressão da proibição de fracionamento. A respeito da alegada incerteza quanto à sujeição a colação da doação feita ao neto João, defende-se que os termos observados na tradução das declarações de vontade dos doadores inculcam que, em relação a ele, diferentemente do que ocorre a respeito dos outros dois donatários, não terá havido dispensa de colação – e, não

tendo havido, e nada por outro lado se dizendo acerca da sua condição de presuntivo herdeiro legitimário, ficarse-á na dúvida, como efetivamente se ficou, quanto a saber se caberá proceder ao registo oficioso do ónus que no n.º 2 do art. 2118.º CCivil se impõe. O despacho não termina, porém, sem a admissão duma hesitação. Em relação à qualificação do pedido da ap. ...4, cujo registo traduziu a doação de metade indivisa feita ao neto João (verba 2), a sra. Conservadora diz admitir "que por se tratar de alienação de quota parte indivisa de prédio rústico e não de prédio rústico possa não estar abrangida no artigo 1379.º..., sendo portanto válida mesmo que o prédio a que a quota parte transmitida respeita seja confinante com outros prédios dos alienantes". Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

3/8

Pronúncia1 1. Da qualificação impugnada, uma parte há, como no relatório oportunamente se observou, que diz respeito somente ao pedido da ap. ...4, relativo à aquisição de ½ do prédio da descrição 2769 a favor do neto João (verba 2 da escritura): aquela que tem a ver com a incerteza, alegadamente decorrente do título, quanto ao João, acerca da sua condição de presuntivo herdeiro legitimário dos doadores, uma vez que, de acordo com o resultado da

interpretação das declarações negociais alcançado na conservatória (quer pelo sr. ajudante que subscreveu o despacho de dúvidas, quer pela sra. conservadora que este mesmo despacho sustentou), a dispensa de colação declarada não contempla ou abrange a doação feita a esse neto, mas somente as doações feitas aos netos Sérgio e Simão – e daí que, perante tal incerteza em relação ao estatuto sucessório do donatário, não fosse possível determinar se a doação que recebeu está ou não sujeita a colação, e, consequentemente, se com o registo de aquisição correspondente caberia ou não efetuar de ofício o registo do ónus a que se refere o art. 2118.º/2 CCivil. Salvo o devido respeito, devemos dizer que, pela nossa parte, dificilmente encontramos, na posição da conservatória, uma vírgula com a qual concordemos. E nem é tanto no desenvolvimento lógico do argumento que a nossa discordância repousa como sobretudo na premissa em que esse raciocínio argumentativo assenta ou de que arranca, e que consiste em retirar da composição textual adotada na consignação das declarações dos doadores, na articulação da declaração de dispensa de colação com as declarações de doação que imediatamente se lhe seguem, o sentido e alcance de na referida dispensa se não abarcar a doação da verba 2 ao neto João. Com toda a franqueza, não vemos como, num quadro de compreensão de base objetivista (CCivil, art. 236.º), possa um declaratário normal, da declaração dos doadores de que "efetuam as seguintes doações, com dispensa de colação aos netos", extrair outro sentido que não o de que, no vocábulo "netos", se compreendem todos os donatários netos (nem outros, que o não sejam, aliás há) que logo de seguida se designam. Ocorre, decerto, alguma diferença na expressão textual das liberalidades feitas aos netos Sérgio e Simão, de uma parte, e ao neto João, de outra parte – mas isso, com certeza, pela singela razão de os primeiros serem outorgantes e de o segundo, menor (cfr. art. 951.º/2 CCivil), o não ser, circunstância que terá levado o sr. notário a ajustar em conformidade, como mais bem lhe pareceu, a redação do documento. Vislumbrar nessa simples variação locutória a expressão da

vontade de excluir, em relação ao neto João, a dispensa de colação, previamente e abrangentemente declarada, corresponderá, bem o receamos, a contemplar o inexistente. Resumindo: todas as doações – ao Sérgio, ao Simão, ao João – ficaram, por vontade expressa dos

doadores, dispensadas de colação (cfr. art. 2113.º CCivil) – o que, naturalmente, faz inculcar que todos os

1 A sra. conservadora, no seu despacho de sustentação, suscita a questão,

em tom que diríamos "neutral", da admissibilidade de se interpor

um único recurso de três distintas decisões de recusa. Porém, em linha com a bem sedimentada doutrina de que a "decisão de recusa da prática do ato de registo", a que o art. 140.º/1 CRP se refere como suscetível de recurso, consiste na resolução tomada sobre os pedidos de registo – contanto que que os mesmos pedidos tenham sido tomados num único processo registal (cfr. o parecer emitido no P. R.P. 285/2004, in Boletim dos R. e do Notariado n.º 1/2005, II Caderno, p. 19 e ss.) –, não parece que, na presente situação (em que os pedidos, para mais, além de terem sido formulados numa única requisição, todos têm por base o mesmo título), caiba minimamente duvidar da licitude da concentração impugnatória adotada. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

4/8

donatários, à data, fossem dos doadores presuntivos legitimários (cfr. art. 2105.º CCivil). Com o que, também em relação à doação que beneficiou o João, em igualdade com as demais, se não põe a questão de saber se cabe ou não registar o ónus da sua eventual redução (cfr. art. 2118.º/2 CCivil). 2. O que à viabilidade de todos os pedidos transversalmente se opôs foi a incerteza quanto à conformidade das doações relativamente ao regime do fracionamento de prédios rústicos que, dentro de certo condicionalismo, proíbe, sob cominação de nulidade, a transmissão de prédios contíguos pertencentes ao mesmo

proprietário (cfr. arts. 1376.º/1 e 3, e 1379.º/1, CCivil). 2.1. A matéria foi objeto de desenvolvido tratamento no parecer emitido no P. C.P. 57/2015 STJSR-CC,2 para o qual remetemos, e em cuja doutrina, aliás, tanto recorrente como recorrida pretendem filiar as posições respetivas. Defendeu-se então que, tratando-se de alienação de prédio rústico, a circunstância de o alienante não ser proprietário de qualquer prédio rústico contíguo, sendo esse o caso, deverá ser declarada pelas partes no título. Tanto bastará para que, no âmbito do princípio da legalidade (cfr. art. 68.º CRP), se dê por "resolvida" a questão do (des)respeito pelo regime que resulta das indicadas normas, desimpedindo o caminho ao registo definitivo do facto transmissivo. Foi decerto com isso em mente, e para esse efeito, que os doadores, precedendo a identificação dos imóveis que se aprestavam a doar, declararam que os mesmos "não confrontam com outros rústicos seus". O que se não discutirá, parece-nos, é que, para que a hipótese da norma do n.º 3 do art. 1376.º se possa considerar verificada, mister é que os prédios contíguos – o(s) que se trasmite(m) e o(s) outro(s) – pertençam ao(s) mesmo(s) proprietário(s) segundo o mesmo regime de propriedade – requisito que falha quando o prédio alienado, de que se tenha a propriedade exclusiva, seja contíguo a outro de que meramente se tenha o direito a uma quota de compropriedade; e, além disso, e mais fundamentalmente, que se trate da alienação dum prédio inteiro (da coisa toda que esse prédio é), e já não, por exemplo, de um qualquer direito de compropriedade que se tenha num prédio, contíguo a outro de que se tenha a propriedade exclusiva. Donde, a estar correto o entendimento acabado de expor, e se correto outrossim estiver aquele que no ponto anterior alinhámos, inevitável é concluir que, em relação ao pedido de registo de aquisição de ½ do prédio da descrição 2769 a favor do João (ap. ...4), manifestamente não procedem as razões opostas à sua viabilidade:

o recurso, nessa parte, cremos, terá de proceder. 2.2. Sobra portanto ponderar acerca da "adequação" da declaração de não contiguidade, nos termos que

concretamente revestiu, relativamente aos pedidos de aquisição dos prédios das descrições 2628, a favor do Simão (ap. ...3), e 5698, a favor do Sérgio (ap. ...5). Será essa declaração inequívoca no sentido de que tais

2

Diretamente acessível em bit.ly/CP572015. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

5/8

prédios (apenas estes dois, note-se bem – cfr., supra, o entendimento perfilhado em 2.1.), transmitidos a sujeitos diversos, não são entre si contíguos? Tomada à letra, e à primeira vista, há de reconhecer-se que a declaração segundo a qual os prédios doados "não confrontam com outros rústicos seus" aponta mais no sentido de não se haver levado em consideração a contiguidade que "internamente" pudesse existir entre esses mesmos prédios, parecendo referirse apenas à contiguidade, negando-a, de tais prédios com quaisquer outros. Por outro lado, porém, não podemos esquecer, ao procurarmos fixar o sentido e alcance duma tal declaração, que a sua razão de ser, o que verdadeiramente a determinou, foi a preocupação de fazer constar da escritura os elementos bastantes para, em sede de qualificação (mormente registal), remover as dificuldades que, se omitida, necessariamente se suscitariam em torno da dúvida sobre a ocorrência, no caso, da hipótese de fracionamento prevenida no n.º 3 do art. 1376.º do CCivil. Ora, tendo isto presente, parece-nos que a interpretação mais sensata da referida declaração será a que dela retire o sentido, aliás perfeitamente comportado pela letra, de que a contiguidade negada se refere também aos próprios prédios doados. Pense-se nisto: demonstrando-se, porventura, que os prédios são afinal contíguos, seria acaso lícito aos doadores defenderem-se da acusação de haverem prestado falsas declarações arguindo que a contiguidade que afirmaram inexistir se reportava apenas à que pudesse verificar-se entre os prédios doados e outros de que

fossem proprietários, e não também àquela que pudesse existir entre os próprios prédios doados? Do nosso ponto de vista, só por manifesto abuso tal poderia arguir-se; e equivaleria, no fundo, a assumir que, com semelhante declaração, se teria querido capciosamente ludibriar o controlo de legalidade ao caso aplicável. Donde, e para concluir, também em relação aos pedidos das aps. ...3 e ...5 a nossa opinião é a de que a motivação da respetiva provisoriedade por dúvidas não merece resistir.3 3. Termos em que, sem mais delonga, se propõe a procedência do recurso, retirando, das considerações precedentes, as seguintes fundamentais

3

Se tivéssemos alinhado com a conservatória no entendimento de que a declaração de não contiguidade, tal como formulada, sofre de

insanável ambiguidade quanto a saber se também se refere à que pudesse existir entre os prédios doados, parece-nos que uma outra declaração, que a esse respeito fosse inequívoca, sempre poderia ser recolhida com mera observância das formalidades previstas no art. 45.º CRP (e o mesmo se diga, bem entendido, caso o título, quanto ao ponto, fosse completamente omisso). Trata-se, a referida declaração,

de uma declaração de ciência, que não integra o núcleo do negócio jurídico; e também não pode dizer-se que o título, quando não a contenha, enquanto ato notarial, padeça de qualquer vício de natureza formal; decisivo, para definir a ocorrência da nulidade substantiva cominada no art. 1379.º CCivil, é a realidade das coisas (é dizer, que o prédio rústico alienado seja efetivamente contíguo com outro prédio rústico do mesmo proprietário, e, sendo-o, que se verifiquem determinadas circunstâncias), não o que se declare (se as partes declararem falsamente que o prédio alienado não é contíguo com outros prédios do mesmo proprietário, a nulidade, por violação do regime legal, não deixará de ocorrer). A exigência de que a declaração conste do título justifica-se fundamentalmente pela conveniência em que do seu próprio contexto se patenteie a conformidade

da alienação com o regime legal do fracionamento. Tudo visto e ponderado, porém, não se vê razão para que, faltando a declaração no título, ou sendo ela ambígua, a mesma se não possa prestar em declaração complementar, tanto mais que, a nosso ver, para ela, especificamente, não valem as razões determinantes de forma especial exigidas para o ato de transmissão. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

6/8

Conclusões 1. Não preenche a hipótese legal do n.º 3 do art. 1376.º do Código Civil a situação em que o bem transmitido consiste, não num prédio rústico, mas num (mero) direito de compropriedade que sobre ele incida. 2. A declaração dos transmitentes, feita em escritura de doação de prédios rústicos, de que tais prédios não confrontam com outros rústicos seus, interpretada à luz do quadro normativo que resulta do disposto nos arts. 1376.º/1 e 3 e 1379.º/1 do Código Civil, deve entender-se como abrangendo, na exclusão da existência de contiguidade, os próprios prédios doados, uns perante os outros.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 19 de outubro de 2018. António Manuel Fernandes Lopes, relator, Luís Manuel Nunes Martins, Blandina Maria da Silva Soares, Maria Madalena Rodrigues Teixeira (com declaração de voto em anexo).

Este parecer foi homologado pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 26.10.2018.

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

7/8

Processo R.P. 95/2018 STJSR-CC

Declaração de voto

Acompanho os fundamentos do parecer, exceto na parte em que concede ser a declaração prestada pelos doadores, no sentido de que os prédios doados "não confinam com outros rústicos seus", suficiente para acautelar o cumprimento do regime legal do fracionamento de prédios rústicos. Em face do disposto no art. 1376.º/3 do Código Civil, a proibição do fracionamento "abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos", pelo que, a nosso ver, a demonstração de que os atos de alienação operados não envolvem incumprimento das regras atinentes ao fracionamento de prédios rústicos implicaria fazer constar do título a declaração de que os prédios doados, além de não confinarem com outros prédios rústicos do proprietário, também não confinam entre si. Não alinhamos, assim, com o entendimento de que na declaração dos doadores aposta na escritura pública em tabela se inclui também uma referência à não contiguidade dos prédios doados entre si, pois, para além de se tratar de uma leitura que, na nossa opinião, não encontra no texto da dita declaração um mínimo de correspondência verbal, importa ter presente que se trata de um conteúdo negocial formalizado por escritura pública, ou seja, de declaração redigida por jurista especializado, a quem incumbe exprimir a vontade e as declarações dos outorgantes em termos precisos e inequívocos, procedendo, previamente, à sua interpretação e adequação ao ordenamento jurídico (art.4.º/1 do Código do Notariado). Não concebemos, pois, que o notário tenha apurado a inexistência de contiguidade dos prédios doados entre si e, ainda assim, tenha optado por cingir os dizeres da declaração à falta de contiguidade com outros prédios rústicos dos doadores, considerando que esta declaração, assim truncada, seria bastante para dar por acautelado o disposto no regime legal do fracionamento de prédios rústicos. Pelo exposto, entendo que o recurso hierárquico não merece provimento integral, devendo manter-se a provisoriedade por dúvidas dos registos de aquisição dos prédios 2628 e 5698, por não se encontrar provado que a alienação dos ditos prédios se encontra em conformidade com o

regime legal do fracionamento de prédios

rústicos.

O membro do Conselho Consultivo

Maria Madalena Rodrigues Teixeira

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa

Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950

500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

8/8

Fonte: http://www.irn.mj.pt