INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R P 56/2015 STJ-CC	6 de outubro de 2015	

DESCRITORES

Processo de retificação – Suspensão do processo de retificação – Penhora – Cláusula de reserva de propriedade – Artigo 119.º do CRP – Artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP – Penhora da expectativa de aquisição.

SUMÁRIO

Processo de retificação de registo - Suspensão do processo de retificação - Decisão do pedido de retificação que termina não pelo deferimento ou indeferimento do pedido inicial [o qual consistia no cancelamento do averbamento de conversão, efetuado ao abrigo do artigo 119.º, n.º 3 do Código do Registo Predial (CRP) - à penhora qualificada como provisória por natureza nos termos do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP por existência de cláusula de reserva de propriedade em vigor - devido ao facto de os titulares inscritos terem afinal declarado que os prédios lhes pertenciam] mas pelo deferimento do pedido de retificação entretanto corrigido para “Penhora da expectativa de aquisição” - Recurso hierárquico interposto desta decisão tomada no processo de retificação de registo

TEXTO INTEGRAL

1. O prédio referente à ficha n.º 1975/20030228, freguesia de A...., concelho de ...., em 29/11/2013, continha, além do mais, uma inscrição de aquisição, pela AP. .. de 1992/03/02, em que figurava como sujeito ativo ..... EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS, LIMITADA e como sujeitos passivos JOSÉ A...., solteiro, maior e MIGUEL A...., também solteiro, maior. A inscrição compreendia a seguinte cláusula: Os sujeitos passivos reservam para si o direito de propriedade até integral satisfação e cumprimento total das obrigações assumidas pelo sujeito ativo. 1.1. O prédio configurava o Lote n.º 1 do alvará de loteamento n.º 1/01 e descrevia-se como "Terreno para construção

urbana - Norte, Lote n.º 3; Sul, Rua ...; Nascente, Lote 2 e Poente, Maria L... e Noémia L... . Desanexado do prédio nº 01974/20030228." Apresentava-se inscrito na matriz sob o artigo 2893. 1.2. Naquela data de 29/11/2013 foi solicitado na Conservatória do Registo Predial de ...., presencialmente, pela Sr.ª Agente de Execução Maria J...., o registo de penhora sobre o referido prédio n.º 1975/20030228 (e sobre outro), ao qual veio a corresponder a AP. 16..., que teve como exequente o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ..... e como executado ....EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS, LIMITADA.

1.3. O registo de penhora foi qualificado como provisório por natureza, artigo 92.º, n.º 2, a), e por dúvidas e notificado em 06/12/2013. O despacho de qualificação fundamentou-se nos artigos 68.º, 92.º, n.º 2, alínea a), 28.º, 34.º, 70.º, 71.º e 119.º, todos do Código do Registo Predial (CRP) e 1414.º, 1415.º e 1420.º do Código Civil (CC). 1.3.1. É este o teor do despacho: "[...] Ambos os prédios encontram-se registados a favor da executada, "..... EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS LIMITADA", mas com a cláusula em vigor de RESERVA DE PROPRIEDADE a favor dos transmitentes JOSÉ A.... e

MIGUEL A.... - logo pendentes de cancelamento ou não da referida cláusula que limita o pleno direito da propriedade - havendo apenas uma expectativa jurídica de aquisição; b) - Ambos os prédios constam nas tábuas como TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO URBANA, inscritos na matriz sob os artigos 2893 e 2894 - e constam na matriz respetivamente sob os artigos 3209 e 3210, que provieram respetivamente daqueles, mas estes últimos artigos em regime de propriedade horizontal, o 1.º com as frações A a Q e o 2 com as frações A a AO - não se encontrando assim inscrito nas tábuas o REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL (art. 2.º n.º 1, b) CRP); c) - Uma vez que ao Conservador compete na verificação do princípio da legalidade - conferir também a identidade do prédio, somos de referir que não existe harmonização entre matriz/descrição - como tal definida no artigo 28.º CRP. […]"

1.4. O título constitutivo da propriedade horizontal veio a ser outorgado em 23/12/2013, no Cartório Notarial da Sr.ª Notária Maria M..., a qual requereu o registo respetivo em representação da sociedade citada, ... -

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS LIMITADA, na data de 20/01/2014.

O registo da propriedade horizontal foi efetuado definitivamente, deu origem à abertura das descrições das frações autónomas de "A" a "Q" e à atualização oficiosa dos elementos da descrição de forma a que desta constasse "Edifício, destinado a comércio e habitação, composto por subcave, cave, rés-do-chão, primeiro, segundo, terceiro, quarto e quinto andares" e o artigo matricial 32091.

1.5. Posteriormente ao registo da propriedade horizontal e aos averbamentos oficiosos efetuados à descrição, na mesma data, solicitou a Sr.ª Agente de Execução a "Conversão em definitivo da AP. 16... de 2013/11/29", pedido esse que incidiu sobre todas as frações do prédio n.º 1975/20030228, freguesia de A..., declarando

1

Não se põe em causa a qualificação do registo de propriedade horizontal posterior ao registo daquela penhora, mas relembramos o que

se concluiu no Proc. n.º 54/96 R.P. 4, BRN 5/97, disponível em http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletinsdos-registos-e/, no que concerne à inoponibilidade, em relação ao adquirente em processo executivo, do registo da constituição do prédio

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

em propriedade horizontal posterior ao registo da penhora: "I - Nos termos da ressalva contida na parte final do nº 2 [atual n.º 4] do artigo 34º do Código do Registo Predial, deverá ser efetuado definitivamente o registo de aquisição a favor do arrematante do prédio penhorado, desde que a penhora se encontre registada, sendo-lhe inoponível o registo, ulterior ao da penhora, da constituição do prédio em propriedade horizontal. II - Na hipótese prevista na conclusão anterior, o registo da aquisição a favor do arrematante deverá ser lavrado na ficha do prédio, e não nas fichas das frações autónomas. III - Em consequência da ineficácia em relação à execução dos atos de disposição pelo executado do prédio penhorado, deverão ser inutilizadas as descrições das frações autónomas (por aplicação analógica da alínea a) do nº 2 do artigo 87.º do Código do Registo Predial) e trancados e rubricadas as cotas de referência da inscrição de constituição da propriedade horizontal e das inscrições que tenham sido lavradas sobre as frações autónomas (por aplicação analógica do nº 4 do artigo 79.º do Código do Registo Predial)." Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 2/23

complementarmente que "O prédio atualmente está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3209, o qual teve origem no artigo 2893." 1.5.1. O facto, assim requerido e a que veio a caber a AP. 19... de 2014/01/20, foi convolado, por despacho, para "Remoção de dúvidas, por se manter a Provisoriedade por Natureza da Inscrição, não sendo possível a sua Conversão em Definitivo", o qual veio a ser deferido. 1.6. No seguimento do registo da constituição da

propriedade horizontal foram lançadas as correspondentes cotas de referência nas frações autónomas do prédio n.º 1975/200302282. A inscrição de penhora (AP. 16... de 2013/11/29) e a respetiva notificação foram transcritas em todas as frações. O averbamento da remoção de dúvidas (AP. 19... de 2014/01/20) foi efetuado, conforme pedido, nas citadas frações e reproduzido oficiosamente na descrição genérica3-4. 2. Ulteriormente, em 05/12/2014, através da AP. 12..., a Sr.ª Agente de Execução solicitou "a conversão da AP. 16..., nos termos do n.º 5 do artigo 92.º e 119.º, n.º 3" do CRP, juntando, para o efeito, cópia das notificações efetuadas, nos termos do artigo 119.º do CRP, a JOSÉ A...., em 30/04/2014, e a MIGUEL A...., em 28/04/2014, para declararem, no prazo de dez dias, se os imóveis identificados no auto de penhora anexo [todas as frações] lhes pertenciam5. O registo foi realizado de modo definitivo. 3. No entanto, tendo a mesma agente de execução verificado a posteriori que o pedido de conversão tinha sido efetuado no pressuposto errado de que os titulares inscritos, após terem sido notificados nos termos e para os efeitos do artigo 119.º do CRP, nada tinham declarado, uma vez que "o referido pressuposto não se verificava",

2

AP. .. de 1987/07/20 – Aquisição (em que são sujeitos ativos JOSÉ A.... e MIGUEL A....); AP. .. de 1992/03/02 – Aquisição; AP. .. de

2003/02/28 - Autorização de Loteamento; AP. 5... de 2014/01/20 - Constituição da Propriedade Horizontal. 3

Julgamos poder concluir, em face das técnicas registais produzidas, que para a Sr.ª Conservadora objeto da penhora passaram a ser as

frações A a Q do prédio n.º 1975/20030228 da freguesia de A... e não o prédio n.º 1975/20030228 daquela freguesia, o que destoa do entendimento firmado no Proc. n.º 54/96 R.P. 4., a que se fez referência, bem como do regime substantivo consagrado no artigo 819.º do Código Civil.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

4

Entretanto, todas as frações foram transmitidas a terceiros, pela ..... - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS, LIMITADA, e

os respetivos registos de aquisição encontram-se efetuados, alguns com apresentação de 13/03/2014 (frações A, B, D, F, G, H e I, sendo que as frações A e B com aquisição a favor de JOÃO C....., a fração D, G e H a favor de ..... - PREDIAL IDEAL DOS ...., LDA, a fração F a favor de LUÍS P.... e a I a favor de ..... - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA) e os restantes com apresentação de de 27/05/2014 (frações C, E, J, L, M, N, O, P e Q com aquisição a favor de ... - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, S.A.), todas as inscrições "com a cláusula da Ap. .. de 1992/03/02". 5

Juntou ainda cópia das notificações efetuadas a ...., ... - PREDIAL IDEAL DOS ...., LDA., LUÍS P...., ... - COMÉRCIO E

REPRESENTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA., e JOÃO C.... Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 3/23

em 23/12/2014, requereu, nos termos dos artigos 120.º e seguintes do CRP, a retificação do registo, o qual deu origem à AP. 13... e ao consequente e oficioso Averbamento de Pendente de Retificação. 3.1. O pedido de retificação foi acompanhado dos documentos devidos – designadamente das declarações dos titulares inscritos José A.... e Miguel A....., no processo executivo (com o n.º 1140/14.4T8SLV, o qual, antes da reforma judiciária tinha o n.º 504/07.4TBSLV-C, mencionado na inscrição de penhora), de que o prédio lhes pertencia e a conclusão constante da certidão em que o juiz determina a notificação do "Sr. Agente de Execução para os efeitos previstos no artigo 119.º, n.º 4 do Código do Registo Predial" – e aí foram especificados os fundamentos, que se dão aqui por totalmente retratados, salientando-se os sequentes: - Que "Na verdade, os titulares inscritos do imóvel invocaram a titularidade do mesmo, tendo efetuado

a declaração a que se reporta o artigo 119.º, n.º 1, do Código do Registo Predial, junto do Tribunal Judicial de .....” - Que foi proferido despacho a remeter os interessados para os meios processuais comuns, nos termos do artigo 119.º, n.º 4, do CRP; - Que o erro que levou à conversão do registo resultou do facto de a documentação não constar do procedimento de processo executivo existente na plataforma eletrónica, por as peças processuais terem sido entregues, em papel, no tribunal. - Mas que, ao ser alertada para o erro, se prontificou a corrigi-lo, instaurando o presente processo de retificação. 3.2. Declarou, ainda: - “Tendo o registo a que se reporta a Ap. 12... de 05/12/2014 sido lavrado com base em factos que não são verdadeiros o registo em questão é nulo – artigo 16.º, n.º 1, a), do Código do Registo Predial.” - “Sendo o presente processo o adequado para proceder às devidas correções – artigo 121.º, n.º 1, do Código do Registo Predial.” 3.3. Requer, por fim, que se declare a nulidade e o consequente cancelamento do registo de conversão da AP. 16... de 2013/11/296.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

4. O processo de retificação foi autuado em 29/12/2014 com o n.º 6/2014, tendo sido determinado que se procedesse à notificação dos interessados não requerentes nos termos do artigo 129.º do CRP, o que se consumou pela notificação a todos os sujeitos ativos das inscrições em vigor no prédio n.º 1975/20030228 e nas

6

Como veremos, se o vício fosse o da nulidade ao abrigo do artigo 16.º, n.º 1, a) do CRP, como invocou a Sr.ª Agente de Execução, não

poderia ser sanado através do processo de retificação previsto nos artigos 120.º e ss. do CRP. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 4/23

respetivas frações autónomas, por carta registada com aviso de receção7, a

saber: o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... (sujeito ativo da penhora AP. 16... de 29/11/2013); a .... - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS LIMITADA, LDA (sujeito ativo da AP. .. de 1992/03/02 com a reserva do direito de propriedade), JOSÉ A.... e MIGUEL A.... (AP. .. de 1987/07/20, titulares da reserva); JOÃO8 C.... (sujeito ativo das frações A e B); .... - PREDIAL IDEAL DOS ...., LDA. (sujeito ativo das frações D, G e H); LUÍS P... (sujeito ativo da fração F); .... - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA. (sujeito ativo da fração I); e ... - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, S.A. (sujeito ativo das frações C, E e J a Q). 4.1. Para além dessas notificações, que dentro do prazo não originaram qualquer oposição à retificação, decidiuse, em 28/01/2015, proceder à notificação do Ministério Público, "nos termos e para os efeitos do artigo 130.º, n.º 4 e 129.º, n.º 2 do Código do Registo Predial".9 4.2. Entretanto, mais precisamente em 30/01/2015, na "correspondência" recebida na Conservatória do Registo Predial de ...., emergiu pedido de "informação", precisamente no âmbito do processo de execução comum n.º 1140/14.4T8SLV, nos termos seguintes: "Por ordem do Mmº Juiz de Direito, tenho a honra de solicitar a V.ª Ex.ª que, no que concerne ao prédio n.º 1976/20030228, inscrito na matriz n.º 2894, de natureza urbana, em dez dias, informar e remeter aos autos cópia dos documentos que tiver em sua posse relativamente à permuta registada em 02/03/1992 e ainda informar se aquando da constituição da propriedade horizontal ou de qualquer posterior registo, foi solicitado o cancelamento da reserva de propriedade." 4.2.1. Nesse contexto, decidiu-se: i) juntar cópia daquele ofício ao processo de retificação, uma vez que, no entendimento da Sr.ª Conservadora, a escritura de permuta solicitada originou a desanexação de vários prédios entre os quais o n.º 1975 da freguesia de A...; ii) aguardar decisão do Juiz naquele processo, como se diz no despacho, "dado começar a verificar-se ser a matéria em termos substantivos e adjetivos controvertida"10.

7

Nenhuma disposição legal do CRP exige, para a notificação, a carta registada com aviso de receção. De facto, a formalidade exigida

para a notificação é a “carta registada”, conforme decorre do artigo 154.º, n.º 1 do CRP, admitindo a norma a possibilidade de notificação

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

presencial, por qualquer funcionário, quando os interessados se encontrem na instalação do serviço. 8

Por lapso indicou-se “José”.

9

Julgamos que esta notificação não era necessária. Esta só deverá ocorrer quando “os interessados foram incertos”, designadamente,

por não serem conhecidos os sucessores de um interessado. De facto, nos termos do artigo 22.º do Código de Processo Civil (CPC), a ação deve ser proposta contra “incertos”, quando o autor não tenha possibilidade de identificar os interessados diretos em contradizer. Sobre o conceito de interessados em processo de retificação vide nota 24. 10

Foi também envidado ofício ao Juiz do Tribunal de ...., no processo de execução comum n.º 1140/14.4T8SLV, acerca da conveniência

da suspensão do processo de retificação até à decisão final do processo de execução comum. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 5/23

4.3. Posteriormente foi recebida e anexada ao processo de retificação, em 10/03/2015, exposição apresentada pelo exequente CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... no sentido de que o processo de retificação que se encontra pendente teria o mesmo objeto do processo de execução comum com o n.º 1140/14.4T8SLV, pelo que seriam de manter todas as penhoras que incidem sobre as frações autónomas em causa. 4.3.1. No seguimento, foi, em 11/03/2015, proferido o seguinte despacho no processo de retificação com o n.º 6/2014: “Dadas as

razões invocadas na exposição, ao abrigo do artigo 130.º, n.º 4 CRP, suspendemos a nossa Decisão no Processo aguardando Decisão no 1140/14.4T8SLV e disso se notifiquem todos os interessados e requerente.” 4.4. Por ofício, da mesma data, registado com aviso de receção, foram notificados, daquela decisão, a requerente e todos os sujeitos ativos, das inscrições em vigor no prédio n.º 1975/20030228 e nas respetivas frações autónomas, supra referidos11. 4.5. Naturalmente que pouco tempo depois foram recebidos na Conservatória do Registo Predial de .... objeções àquele despacho: em 20/03/2015 foram apresentados 3 requerimentos, respetivamente por JOSÉ A...., MIGUEL A.... e ..... - PREDIAL IDEAL DOS ...., LDA; e em 25/03/2015 outro requerimento apresentado por Maria J..., agente de execução e requerente do processo de retificação. 4.5.1. Em todos os requerimentos apresentados, similares no geral, é manifestada a discordância com a decisão recebida, nos termos que se dão aqui por integralmente reproduzidos, por nada se encontrar pendente no processo de execução que interferisse com o processo de retificação, solicitando-se o prosseguimento do processo com decisão que julgasse procedente a retificação de registo solicitada. 4.6. A conservadora entendeu dar novo despacho “de resposta” aos requerimentos apresentados, em 31/03/2015, que também se dá aqui por completamente referido, decidindo manter o despacho de 11/03/2015 e disso notificar, novamente, sob registo e aviso de receção, todos os interessados, incluindo o Juiz do processo executivo e o Ministério Público.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

5. Finalmente, em 29/04/2015, é rececionado, na Conservatória do Registo Predial de ...., ofício com despacho de conclusão do Juiz no processo de execução comum n.º 1140/14.4T8SLV, no qual, inter alia, se encerra: “Pelo exposto, determino que se notifique a Sr.ª Agente de Execução e se oficie à Conservatória do Registo Predial de .... para que se efetue o registo definitivo das penhoras que incidem sobre os referidos imóveis (e que sejam anteriores às

vendas das frações autónomas), as quais, repete-se, incidirão apenas sobre a expectativa de aquisição dos mesmos, inexistindo, contudo e sem prejuízo de quaisquer procedimentos da própria

11

Após a autuação das notificações consta do processo: “Despacho: Aguardem-se 10 dias, a contar do 3.º dia da receção (5.º dia).” Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 6/23

conservatória, motivo para recusar a conversão das penhoras em definitivas (sendo certo que a penhora da mera expectativa de aquisição não implicará, naturalmente, a venda judicial da propriedade do bem). […] No que concerne ao pedido de cancelamento da conversão das penhoras que a Sr.ª Agente de Execução formulou junto da Conservatória do Registo Predial de …., afigura-se que o conhecimento do mesmo será inútil, face ao ora decidido, sem prejuízo do que a Sr.ª Agente de Execução e a Exequente entenderem por conveniente, sendo que efetivamente o registo definitivo de quaisquer penhoras que incidam sobre a propriedade do bem deve ser cancelado.” 5.1. Ora, o citado despacho provocou mais um ato, prévio à decisão, no processo de retificação de registo: notificou-se a Sr.ª Agente de Execução no sentido de vir ao processo alterar o pedido efetuado no processo de retificação nos termos do ofício recebido da Comarca de Faro, esclarecendo-se, como se diz na notificação, “Nos termos do artigo 130.º, n.º 4 do CRP deverá V. Ex.ª proceder a esta alteração no prazo de 10 dias – sem o que será indeferido o pedido inicial.”12 5.2. Em face de tal notificação, a Sr.ª Agente de Execução enviou ofício ao processo de retificação, recebido em 15/05/2015, onde se lê: “Venho pela presente e na sequência da notificação de V.ª Ex.ª […], informo que sendo o despacho do Meritíssimo Juiz soberano em relação ao pedido de retificação […] deverá ser dado cumprimento ao referido despacho, no sentido de ser efetuado o registo

definitivo das penhoras que incidem sobre os imóveis descritos sob o n.º 1976/20030228 e n.º 1975/20030228 e, que sejam anteriores às vendas das frações, cujas penhoras devem incidir apenas sobre a expectativa de aquisição dos mesmos." 6. Após pedido e recebimento de preparo complementar considerado em falta foi, finalmente, promovida a decisão sobre o pedido de retificação, nos termos do n.º 6 do artigo 130.º do CRP, em 25/05/2015. 6.1. Da decisão, que se considera integralmente reproduzida, destacamos o seguinte: - "DECIDIMOS avisar/notificar, como nos permite/admite o artigo 130º, nº 4 do Código do Registo Predial, que na fase de INSTRUÇÃO E DECISÃO "o conservador pode, em qualquer caso, proceder às diligências e produção de prova que considerar necessárias"; e, Daí a nossa pretensão em aguardar – Decisão Judicial a proferir no

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Processo nº 1140/14.4T8SLV que corre termos na Comarca de Faro – .... – Inst. Central – 2ª Secção de

12

Avançamos desde já que esta atitude da Sr.ª Conservadora veio a provocar uma violação não admissível ao princípio da prioridade

registal estabelecido no artigo 6.º do CRP, segundo o qual o direito registado em primeiro lugar prevalece sobre os subsequentes, relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes. Assim, o direito registado em primeiro lugar tem que ter prevalência sobre o que é posteriormente inscrito, ainda que este tenha nascido antes, salientando-se que, conjugando a norma do artigo 6.º com os artigos 60.º e 61.º do CRP, é o momento da apresentação do pedido no livro diário que marca a prioridade do registo e que, tendo por objetivo a observância do princípio da prioridade, os registos são efetuados, em cada ficha, pela ordem temporal das apresentações no livro diário (artigo 75.º, n.º 2). Como iremos ver, a "penhora da expectativa" veio a conseguir a

prioridade que tinha a “penhora do imóvel”. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 7/23

Execução – J1 – e só após ESSA DECISÃO deferir ou indeferir o pedido no Processo de Retificação aqui existente, que tem por PEDIDO o CANCELAMENTO da CONVERSÃO - Ap. 12... de 2014/12/05, repondo a Ap. 16... de 2013/11/29, com a sequente repristinação da mesma, que entretanto caducaria, na análise feita pelo mandatário dos reclamantes. Não tomámos nenhuma DECISÃO de INDEFERIMENTO ou DEFERIMENTO do pedido, mas sim fizemos saber da diligência como medida de precaução para evitar eventuais prejuízos irreparáveis para os titulares inscritos, visto o próprio juiz no despacho proferido na CONCLUSÃO de 20-01-2015 daquele processo ter achado necessário na apreciação dos factos em apreciação solicitar elementos à Conservatória, para seu entendimento da questão que passou a ser questionada e contraditória, pois não se reclama contra as vendas, mas sim quanto à penhora (facto registado anteriormente).” - “Não houve “ab initio” no processo de retificação qualquer oposição, mas ao processo de retificação, em 10-032015 veio o exequente apenas dar conhecimento (uma vez que o prazo da oposição já tinha sido ultrapassado, nos termos do artigo 129º, nº 1 do CRP) que apenas não se opôs porque, como refere no nº 4, da sua informação porque com o mesmo objeto de tal processo de retificação, encontra-se há muito pendente a Execução Comum que, com o número 1140/14.4T8SLV, corre termos na Instância Central – 2ª Secção de execução – J1 de ....”. - “Em 15/05/2015 deu entrada no nosso Processo a peça processual, Documento zaNnj3RI4rv de13/05/2015 – referencia interna PE/63/2010 – enviada via postal pela Senhora Agente a pedir “que as penhoras devem incidir apenas sobre a expectativa de aquisição dos mesmos”. - Decidiu-se: “Nos contratos de compra e venda com reserva de propriedade, o comprador detém uma expectativa de aquisição de

um direito real que no nosso ordenamento jurídico acolhe e tutela segundo as leis aplicáveis ao direito de propriedade, com as devidas adaptações, sendo as expectativas de aquisição penhoráveis por força do artigo 778.º do Código do Processo Civil, aplicando-se-lhe, com as necessárias adaptações, o prescrito nos artigos 773.º e seguintes do citado código, relativos à penhora de direitos. Consumando-se a aquisição, a penhora passa a incidir sobre o próprio bem transmitido, como decorre do disposto nos nºs 1 e 3 do citado artigo – Vide também Pº C.P. 92/2014 STJ-CC – publicado no sítio do IRN IP. Concordamos assim com a posição assumida pelo meritíssimo juiz no processo declarativo supra enunciado,

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

pelo que DEFERIMOS O PEDIDO DE RETIFICAÇÃO DA CONVERSÃO DA AP. 12... de 2014/12/05 para PENHORA DA EXPETATIVA DE AQUISIÇÃO.”13

13

De seguida, procedeu-se à retificação, conforme decidido, e ao cancelamento da pendência de retificação antes da decisão definitiva

do processo, o que também não devia ter sucedido. Isto é, só se procede ao cancelamento da pendência de retificação quando a decisão final é de indeferimento e, em qualquer caso, a decisão, seja de deferimento (conducente à rectificação), seja de indeferimento (conducente ao cancelamento), só se executa depois de esgotadas todas as garantias impugnatórias. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 8/23

7. Tendo sido notificados da decisão todos os interessados, por carta registada com aviso de receção, JOSÉ A.... e MIGUEL A.... e mulher, não se conformando com aquela decisão, em 08/06/201514, nos termos do artigo 131.º do CRP, interpuseram o presente recurso hierárquico onde expuseram os fundamentos que se consideram aqui totalmente reproduzidos, dos quais se destacam: - “A

conduta assumida pela Conservatória do Registo Predial de ...., ao suspender o processo, invocando a necessidade de proceder a atos de instrução quando do processo já constavam todos os elementos para que pudesse decidir, constituiu um ato de demissão das suas atribuições e competências e de denegação da justiça." - "Jamais num processo executivo onde os ora recorrentes não eram partes se podia estar a discutir a validade de um ato de registo." - "O tribunal em sede de ação executiva não tem essa competência material. O tribunal [...] limita-se a praticar os atos próprios inerentes à ação executiva [...]." - "No caso vertente a considerar-se que pudesse haver alguma relação de prejudicialidade, a mesma seria a de dependência do Tribunal em relação aquilo que viesse a ser decido na Conservatória e não o contrário – artigo 755.º, n.º 4, do Código de Processo Civil." - "É da exclusiva competência da Conservatória do Registo Predial a qualificação dos atos de registo – artigo 68.º do Código do Registo Predial", pelo que, "Não podia assim a Conservatória do Registo Predial de .... aguardar o que quer que fosse que proviesse do processo N.º 1140/14.4T8SLV [...] para decidir o presente processo de retificação."

14

O registo do correio é de 26/05/2015. O aviso de receção de José A.... foi assinado em 01/06/2015 e o de Miguel A.... em 27/05/2015.

A Sr.ª Conservadora, por despacho, considerou a notificação efetuada em 01/06/2015 ["Correio: 27/05/2015 – 3.º dia: 30 – 1.º dia útil: 01/06/2015 (data da notificação)"]. Acontece que, como o registo do correio é de 26/05/2015 e não de 27/05/2015, por força dos artigos 154.º, n.º 2 e 155.º, nºs 3 e 4 do CRP, a notificação ter-se-ia por efetuada em 29/05/2015. O recurso hierárquico teria sido interposto no último dia do prazo de 10 dias (artigo 131.º, n.º 5 do CRP). No entanto, relativamente a José A...., a data do aviso de receção é posterior,

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

pelo que o último dia do prazo para recorrer seria o dia 11/06/2015. Já salientamos que nenhuma disposição legal do CRP exige, para a notificação, a

carta registada com aviso de receção. No entanto, tendo sido aquela a via utilizada, como se disse no

Processo n.º R. P. 70/2014

STJ-CC, disponível

em

http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/, “não cabe considerar como data da notificação o terceiro dia posterior ao do registo, ou o primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja, se daquele aviso resultar que a entrega foi feita em data posterior”. A interposição de recurso foi anotada nas fichas. Ora, também no citado Processo se deixou dito que “[…] tal anotação não está prevista no artigo 131.º, nem em nenhuma outra passagem legal atinente ao processo de retificação, precisamente porque os efeitos da procedência da retificação já se encontram salvaguardados com o averbamento da pendência da retificação.” Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 9/23

- “[…] a instrução visa a demonstração de factos já alegados (341.º do Código Civil) e não a criação ou produção de novos factos, pelo que […] constando dos autos todos os factos e a documentação que os comprovava, não havia fundamento para que os autos estivessem suspensos e não fosse proferida decisão.” - “O despacho proferido pelo meritíssimo juiz termina com uma clareza cristalina, dizendo que efetivamente o registo definitivo de quaisquer penhoras que incidam sobre a propriedade deve ser cancelado.” - “O mencionado despacho tece igualmente outros considerandos, nomeadamente: a) que o que podia ser penhorado nesta fase não era a propriedade mas a expectativa de aquisição da sociedade …. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E URBANOS LIMITADA; b) determina que se efetue o registo definitivo das penhoras sobre os imóveis que incidirão sobre a expectativa de aquisição; c) opina que o pedido de cancelamento da conversão das penhoras poderá ser

inútil, face ao anteriormente decidido. No, entanto o meritíssimo juiz […] tem o cuidado de ressalvar […] sem prejuízo de quaisquer procedimentos da própria conservatória e sem prejuízo do que a Sr.ª Agente de Execução e a Exequente entenderem por conveniente." - "Da penhora que foi submetida a registo e a que coube a Ap. 16... de 29/11/2013 com toda a certeza deve ter sido lavrado o respetivo auto de penhora, ou pelo menos, devia ter sido – artigos 753.º e 755.º, n.º 3 do Código de Processo Civil." - "[…] não tendo, nessa altura, sido penhorada a expectativa de aquisição." - "O pedido efetuado pela agente de execução, em 13/05/2015, é um novo pedido de registo em função da nova realidade existente na ação executiva. Trata-se de uma nova instância e assim devia ser tratada." - Esta penhora não é a mesma cujo registo foi solicitado em 29/11/2013, nem cuja conversão foi solicitada em 05/12/2014, até porque incidindo sobre objetos diferentes tem de ter títulos diferentes. A penhora da expectativa de aquisição sendo uma penhora de direitos está sujeita ao disposto no artigo 778.º do Código de Processo Civil." 8. Nos termos previstos no n.º 1 do artigo 131.º-A do CRP, por ofício de 11/06/2015, foram os interessados notificados para, no prazo de 10 dias, impugnarem os fundamentos do recurso hierárquico.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

8.1. Na data de 18/06/2015, o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... apresentou a sua impugnação, afirmando, para além do mais, que a Sr.ª Conservadora decidiu bem com a "manutenção ou efetivação do registo da penhora sobre a expectativa de aquisição", considerando-se todos os fundamentos deduzidos aqui integralmente reproduzidos.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 10/23

9. A Sr.ª Conservadora proferiu despacho a sustentar a decisão15-16, e, enfim, foi o processo remetido à entidade competente para decidir do recurso

hierárquico.

APRECIAÇÃO 1. A questão a decidir assenta em conhecer, por um lado, se, no caso, era permissível a suspensão do processo de retificação de registo por a decisão final estar dependente da decisão a emitir no processo executivo e, por outro lado, se era concedível a correção do pedido de retificação inicial [o qual consistiu no pedido de cancelamento do averbamento de conversão efetuado ao abrigo do artigo 119.º, n.º 3 do CRP, à penhora provisória por natureza nos termos do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP devido à existência de cláusula de reserva de propriedade em vigor, por os titulares inscritos terem afinal declarado que os prédios lhes pertenciam] para "Penhora da expectativa de aquisição" com o consequente deferimento do pedido de retificação entretanto corrigido. Iniciamos com um breve resumo dos trâmites do processo de retificação de registo e dos vícios que se destina a sanar. 2. Os vícios do registo estão qualificados nos artigos 14.º e seguintes do CRP por ordem decrescente de gravidade como inexistência, nulidade e inexatidão. 2.1. O registo juridicamente inexistente não produz quaisquer efeitos, podendo a inexistência ser invocada por qualquer pessoa, a todo o tempo, independentemente de declaração judicial (artigo 15.º do CRP)17.

15

Como se esclareceu no Processo n.º R. P. 29/2014 STJ-CC, in http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/, no caso de recurso

hierárquico da decisão sobre o pedido de retificação não existe disposição legal a demandar o despacho de sustentação, pelo que o mesmo não deveria ter sido emitido. Reproduzimos o que se deixou dito no referido parecer: "impugnada a decisão sobre pedido de registo normal deve o conservador apreciar o despacho recorrido (de qualificação como recusa, provisório por dúvidas, provisório por natureza ou simultaneamente provisório por natureza e por dúvidas) e proferir despacho a sustentar ou a reparar a decisão, que notifica ao recorrente. Se a decisão for sustentada deve o processo ser remetido à

entidade competente (artigo 142.º-A) para proferir decisão. Portanto, pressuposto deste despacho é que o recurso se enquadre no citado Título VII. Mas, tratando-se de recurso hierárquico da decisão sobre o pedido de retificação (artigo 130.º, n.º 6) a tramitação subsequente é diversa: nos termos do n.º 1 do artigo 131.º-A, devem ser notificados os interessados para, no prazo de 10 dias, impugnarem os seus fundamentos. Não havendo lugar a notificação ou

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

findo o prazo de 10 dias deve o processo ser remetido à entidade competente para decidir (artigo 131.º-A, n.º 2).” 16

Cujo texto, apesar de tudo, se dá aqui por inteiramente reproduzido, no qual se concluiu: “Daí – na situação em concreto – não tendo

sido dado cumprimento às práticas tabulares da ação declarativa prevista no artigo 119.º, n.º 4 – o que aconteceu, mas não foi formalizado pelos que se arrogam únicos proprietários – competia e era obrigação do Conservador atuar da forma que o fez – aproveitar a discussão em curso em vista da apreciação judicial na ação executiva – desfecho com o qual concordamos após toda a análise da situação processual e substantiva do caso em apreciação.” 17

Para ISABEL PEREIRA MENDES, Código do Registo Predial, Anotado e comentado, 14.ª Ed., Coimbra: Almedina, 2004, p. 169, a

inexistência determina que se ignore o registo, tal como se não tivesse sido efetuado. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 11/23

2.2. Em geral, a nulidade não é sanável e por isso não permite, em regra, a retificação do registo. O registo nulo mantém-se com o vício que o contamina, só podendo a nulidade do registo ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado (artigo 17.º, n.º 1 do CRP). Contudo, o regime de nulidade sofre exceções, pois é possível a retificação de registo nulo ou

indevidamente lavrado antes da declaração de nulidade em juízo nos casos das nulidades previstas nas alíneas b), d) e última parte da alínea e) do artigo 16.º do CRP (artigo 121.º, nºs 2 e 4 do CRP)18-19. 2.3. A inexatidão do registo é um vício de menor gravidade que não determina a inexistência ou a nulidade do registo, sendo que os registos inexatos são retificados nos termos dos artigos 120.º e ss. do CRP (artigo 18.º, n.º 2 e 121.º, n.º 1 do CRP). O registo é inexato quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade (artigo 18.º, n.º 1 do CRP)20.

18

Na opinião de MÓNICA JARDIM, Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo, Coimbra: Almedina, 2013, p.

755-756, o registo pode ser nulo, nos termos da alínea b) do artigo 16.º do CRP, quando tiver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado, mas, efetivamente, tal título existir (por exemplo, um registo de aquisição lavrado apenas com base na apresentação da certidão matricial, quando já exista a escritura pública ou documento particular autenticado). ISABEL PEREIRA MENDES, cit., p. 169-170, interpreta assim a alínea b) do artigo 16.º do CRP: «Os documentos apresentados podem ser insuficientes em quantidade ou em qualidade, mas, desde que não se trate de documentos principais (os que afetam a prova legal do facto registado), tal insuficiência não será punida com a invalidade registal […]. A insuficiência a que se refere a alínea b) é a relativa ao título principal. Por exemplo, foi apresentada uma certidão de escritura de partilha, desacompanhada da certidão da escritura de habilitação de herdeiros. É claro que, por si só, a partilha não é suficiente para o registo, o que determina a nulidade deste.» Salientava já CATARINO NUNES, Código do Registo Predial Anotado, Coimbra: [S.n.], 1968, p. 299, «A insuficiência de títulos deve arrastar à recusa ou provisoriedade do ato. Se o conservador o lavra como definitivo ou não levanta qualquer dúvida, corre o

risco da nulidade por insignificante que seja a falta ou, até, duvidosa.» 19

Também para a MÓNICA JARDIM, op. e p. cit., um registo pode ser nulo em virtude de uma invalidade intrínseca ou de uma invalidade

extrínseca, isto é, nas hipóteses previstas no artigo 16.º do CRP ou em consequência de um vício substantivo. Ora, citamos, um registo será extrinsecamente nulo quando tiver sido lavrado com base num título nulo ou que venha a ser anulado, porquanto, tendo em conta a eficácia retroativa da nulidade e da anulabilidade, ter-se-á de afirmar que o registo, afinal, foi lavrado com base em título insuficiente para a prova do facto inscrito (artigo 16.º, b) do CRP). Porém, no entendimento da autora, se em causa estiver um registo indevidamente efetuado porque extrinsecamente nulo, ou seja, porque lavrado com base em título inválido, o mesmo, em regra, não poderá ser

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

cancelado com base na decisão do conservador proferida em processo de retificação (op. cit., p. 771-775, nota 1477). 20

A norma do artigo 18.º contém as duas categorias de erro de registos constantes do Código de 1967 (artigos 81.º, 82.º e 226.º e ss.), i.

e., erro de registo em sentido próprio ou restrito, por desacordo entre o registo e o título que lhe serviu de base, e erro de registo em sentido impróprio ou lato, por deficiências provenientes do título que o originou (ISABEL PEREIRA MENDES, cit., p. 180). CATARINO NUNES, ob. cit., p. 296 e p. 472, respetivamente, exemplificava: O conservador deixou de mencionar a residência dos sujeitos ativos ou passivos constantes do título – registo errado; os títulos não mencionam essas residências que, assim, se não refletem na inscrição – registo irregular. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 12/23

2.4. Portanto, o processo de retificação previsto nos artigos 120.º e seguintes do CRP é um processo particular previsto no próprio Código do Registo Predial,

um meio intrassistemático, que se destina somente a sanar certos vícios de registo, i.e., determinadas nulidades do registo ou casos de inexatidão do registo pelos motivos indicados no artigo 18.º do CRP, não existindo previsão legal para a sanação pela via da retificação referida das restantes causas de nulidade nem, evidentemente, da única causa de inexistência constante atualmente da alínea b) do artigo 14.º do CRP. 2.4.1. Nestes casos, já que o conservador não tem competência para decidir sobre os vícios, a única via possível é a formulação da respetiva ação de declaração nulidade/inexistência21. 2.5. Em síntese, ao abrigo da referida norma contida no artigo 121.º do CRP, o processo de retificação circunscreve-se aos registos inexatos – que, nos termos do artigo 18.º do CRP, se mostrem lavrados em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enfermem de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade – e aos registos indevidamente efetuados que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do artigo 16.º do CRP, que sejam nulos por violação do princípio do trato sucessivo, de acordo com a última parte da alínea e) do artigo 16.º do CRP, ou que tenham sido lançados em ficha distinta daquela em que deveriam ter sido lavrados (artigo 121.º, n.º 5 do CRP). 2.6. Os registos indevidamente efetuados que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do artigo 16.º podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de retificação. Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo são retificados pela feitura do registo em falta quando não esteja registada a ação de declaração de nulidade (artigo 121.º, nºs 2 e 4 do CRP)22. 3. Os registos inexatos e os registos indevidamente lavrados devem ser retificados por iniciativa do conservador, isto é, oficiosamente, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito, de acordo com o princípio da instância. O conservador é a primeira entidade que deve promover a retificação, já que é sua função cuidar da verdade registal e da exata coincidência do registo com o que se encontra

titulado. 3.1. Assim, no seguimento do processo o conservador pode tomar a decisão de efetuar imediatamente a

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

retificação, por estarem verificados os pressupostos da retificação pretendida (artigos 124.º, 125.º, n.º 1, a) e b), A desconformidade pode consistir em divergência (era António e escreveu-se Francisco), em acrescentamento (era António e escreveuse António Manuel) ou em omissão (era António Manuel e escreveu-se só António). 21

Notemos, no entanto, que também nos casos que pela via intrassistemática o conservador pode retificar o registo e cancelar os registos

nulos, podem os interessados interpor a respetiva ação de declaração de nulidade do registo. 22

Portanto, neste contexto, se o vício da Ap. 12... de 05/12/2014 fosse o da nulidade, ao abrigo do artigo 16.º, n.º 1, a) do CRP, como

invocou a Sr.ª Agente de Execução, não poderia ser sanado através do processo de retificação previsto nos artigos 120.º e ss. do CRP. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 13/23

do CRP) ou de dar continuidade ao mesmo através da notificação dos interessados não requerentes e de produção de prova, devendo então averbar ao pedido a pendência de retificação (artigos 129.º, 130.º, 126.º, n.º 1, e 122.º, do CRP). 3.2. Já se o processo de retificação se iniciar a pedido de qualquer interessado, o conservador vai ainda averiguar a existência da causa de nulidade ou inexatidão do registo anunciada e pode, para além das hipóteses de decisão configuradas no ponto anterior, decidir conformar o pedido como manifestamente improcedente, indeferindo-o liminarmente, devendo também, neste caso, averbar ao pedido a pendência de retificação (artigos 127.º, n.º 1, 126.º, n.º 1, e 122.º, do CRP). 3.3. Se, no exercício do princípio da instância, a

retificação tiver sido pedida por todos os interessados, preceitua o artigo 124.º do CRP, é retificado o registo, sem necessidade de outra qualquer formalidade, quando o conservador considere, em face dos documentos apresentados, estarem verificados os pressupostos da retificação pedida. 3.4. Porém, pode acontecer que a retificação oficiosa ou a requerimento, seja suscetível de prejudicar direitos dos titulares inscritos, não podendo aí operar-se de imediato a retificação, devendo o processo prosseguir, como veremos, para a notificação dos interessados não requerentes. 3.4.1. Quanto ao vício da inexatidão o artigo 125.º do CRP contém especialidades no que tange à dispensa de consentimento dos interessados, sendo a retificação de efetuar, nos casos aí referidos, se a retificação não for suscetível de prejudicar direitos dos titulares inscritos. 3.4.2. De acordo com redação do artigo 125.º, n.º 2 do CRP: «Deve entender-se que a retificação de registo inexato por desconformidade com o título não prejudica o titular do direito nele inscrito» (Destaque nosso). Quer isto significar que a retificação não afeta o titular do direito inscrito no registo que demanda retificação, porque o título que apresentou e que serviu de base ao registo está correto, mas o registo foi erradamente efetuado por deficiência dos serviços e não está portanto conforme o título. Contudo, poderá afetar os titulares inscritos de outros registos que não o que demanda retificação23. 3.5. Nesse caso, como nos outros em que a retificação possa prejudicar direitos de terceiros, seguindo os

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

termos do artigo 129.º do CRP, é necessário proceder à notificação dos interessados não requerentes para, no prazo de 10 dias, deduzirem oposição à retificação, devendo juntar os elementos de prova e pagar os

23

Citemos ISABEL PEREIRA MENDES, ob. cit., p. 426: «O conservador apenas poderá retificar sem o consentimento dos interessados os

registos inexatos, cuja inexatidão provenha de desconformidade com o título (o

que se conclui através da análise dos documentos que lhe serviram de base), desde que não se verifique prejuízo de titulares inscritos, excluindo o titular do direito inscrito pelo registo errado, que se entende não sofrer nenhum prejuízo (artigo 125.º, n.º 1, a), e n.º 2).» Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 14/23

emolumentos devidos24. Se os interessados forem incertos, por não serem conhecidos ou se apresentar difícil a sua identificação, deve, para os mesmos efeitos, ser notificado o Ministério Público. 3.6. O processo deve prosseguir para a instrução nos termos do artigo 130.º do CRP, devendo o conservador proceder às diligências necessárias de produção de prova. 3.6.1. A dita norma do CRP refere-se expressamente à prova testemunhal (n.º 2) e à prova pericial (n.º 3), mas não deixa de consagrar que o conservador pode, em qualquer caso, proceder às diligências e produção de prova que considerar necessárias (n.º 4). Assim, inserem-se no âmbito da norma outras diligências que o conservador entenda levar a cabo com vista à fundamentação da sua decisão25. 3.7. Mas, finda a instrução, o conservador deve tomar decisão sobre a retificação, proferindo-a no prazo de 10 dias (artigo 130.º, n.º 6 do CRP) e deve retificar o registo se o considerar inexato ou indevidamente efetuado, quando a decisão se tornar definitiva26.

Do registo da penhora 4. A penhora a que veio a corresponder a AP. 16... de 29/11/2013 foi qualificada, como vimos, como provisória por natureza, nos termos do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP, por existência de cláusula de reserva de propriedade em vigor a favor dos vendedores, sendo executada a compradora. 4.1. A reserva de propriedade está estipulada no artigo 409.º do CC, em seguida à estatuição normativa do princípio da consensualidade, segundo o qual, em regra, a transferência de direitos reais sobre coisa determinada se dá no momento da conclusão do contrato (artigo 408.º, n.º 1 do CC), admitindo a

lei que o alienante reserve para si a propriedade da coisa, até ao cumprimento total ou parcial das obrigações da outra

24

Vide o conceito de interessados no Proc. R. P. 29/2014 STJ-CC: Interessados são os sujeitos ativos dos factos inscritos em vigor

pertinentes, isto é, potencialmente afetáveis pela retificação, mas limitados aos sujeitos ativos de uma dada «unidade registal» formada pela descrição e correspetivos registos de direitos, ónus e encargos, que é o objeto mediato da retificação. 25

Daí que, como veremos, a suspensão do processo de retificação, a ser admitida, não poderia ter por fonte esta norma, mas a do artigo

120.º, a qual prevê a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil ao processo de retificação dos registos. 26

É óbvio que o processo de retificação previsto e regulado no CRP tem determinadas etapas que é imperioso que o conservador

cumpra. Também é essencial que os interessados cumpram os prazos de envio da dedução de oposição (129.º, n.º 1, do CRP) e de impugnação dos fundamentos do recurso (artigos 127.º, n.º 4 e 131.º-A, n.º 1, do CRP), prazos aos quais se aplica o artigo 155.º do CRP (lex specialis). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

parte ou até à verificação de qualquer outro evento e prescrevendo que tratando-se de coisa imóvel, ou de coisa móvel sujeita a registo, só a cláusula constante do registo é oponível a terceiros27-28. 4.1.2. As posições doutrinárias relativas à natureza jurídica da reserva de propriedade são inúmeras e diferenciadas, sendo dominante a conceção de que a venda com reserva de propriedade é uma alienação sob condição suspensiva, entendimento que tem

sido seguido pelo Conselho Consultivo (anterior Conselho Técnico) do IRN, I.P.29

4.2. Nesse contexto, extrai-se do disposto no artigo 7.º do CRP que do registo definitivo do facto, "aquisição com reserva de propriedade", a favor do vendedor derivam duas presunções: a primeira de que o direito de propriedade que resulta da cláusula de reserva pertence ao titular inscrito da reserva, nos precisos termos em que o registo o define; a segunda de que a expectativa jurídica de aquisição do bem existe e pertence ao comprador, também nos precisos termos em que o registo o define. 4.2.1. Assim, se objeto da penhora for um prédio sobre o qual incida inscrição de aquisição com cláusula de reserva de propriedade a favor do vendedor, sendo executado o comprador, a qualificação que melhor traduz aquele entendimento é a de provisória por natureza, ao abrigo do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP30, havendo que dar cumprimento ao disposto no artigo 119.º do CRP31.

27

Para maiores desenvolvimentos sobre a figura, vide, entre muitos outros, ANA MARIA PERALTA, A posição jurídica do comprador na

compra e venda com reserva de propriedade, Coimbra: Almedina, 1990; MARIA ISABEL HELBLING MENÉRES CAMPOS, A reserva de propriedade: Do vendedor ao financiador, Coimbra: Coimbra Editora, 2013; JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, Das Obrigações em geral, Vol. I, 8.ª Ed., Coimbra: Almedina, 1994, p. 308-309; MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, 12.ª Ed., Coimbra: Almedina, 2011, p. 296-298; Acórdão de Uniformização de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, de 09-10-2008, in http://www.dgsi.pt/, bem como a doutrina e jurisprudência aí referidas. 28

Cfr. artigo 94.º, a) do CRP.

O averbamento do facto de se encontrar verificada a condição ínsita na cláusula de reserva de propriedade constante de inscrição de aquisição deverá ser efetuado perante documento autêntico, autenticado, ou com reconhecimento presencial de assinatura que comprove o cumprimento total ou parcial das

obrigações a que a outra parte se vinculou ou a verificação do evento a que, nos termos da referida condição, ficou subordinada a transferência da propriedade. Cfr. Proc. n.º R.P. 106/97 DSJ-CT, BRN 4/1998 e Proc. n.º R.P. 56/2002

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

DSJ-CT, BRN 11/2002, ambos em

http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/. 29

Cfr. Processo R.P. 56/2002 DSJ-CT, BRN 11/2002, citado, Processo C. Bm. 43/2007 SJC-CT, Processo C. Bm. 40/2011 SJC-CT,

Processo C.P. 92/2014 STJ-CC (em

http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/). 30

No mesmo sentido, Acórdão de Tribunal da Relação de Évora de 16-05-2013 (ISABEL SILVA): "O registo de penhora incidente sobre

prédio cuja aquisição se mostra registada a favor de executado, mas com menção de reserva de propriedade a favor do alienante, deve ser efetuado como registo provisório por natureza, nos termos do art. 92º nº 2 al. a) do Código de Registo Predial." Cfr., ainda, ISABEL PEREIRA MENDES, op. cit., p. 340, anotação ao artigo 94.º: "No caso de reserva de propriedade estipulada em contrato de alienação, o efeito translativo do contrato fica subordinado a uma condição suspensiva. Se for movida uma execução contra o Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 16/23

4.3. O artigo 119.º do citado Código tem a sua origem na exigência de intervenção do titular inscrito derivada do princípio do trato sucessivo, na segunda modalidade, consagrado no artigo 34.º, n.º 4, do CRP, sendo um meio de suprimento tendente ao reatamento do trato sucessivo mais simples e célere. 4.3.1. De acordo com o n.º 1 do artigo 119.º, "Havendo registo

provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência sobre os bens inscritos a favor de pessoa diversa do requerido, executado ou insolvente, deve efetuar-se no respetivo processo a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou direito lhe pertence." O que se pretende com esta declaração é saber se o prédio, ou o direito, ainda lhe pertence ou se, ao invés, e normalmente, já o transmitiu a outrem, que não requereu o registo do correspondente facto aquisitivo ou, no caso, se já se verificou a condição inserta na aquisição que motivou a reserva de propriedade. 4.3.2. Nos termos do n.º 3 do artigo 119.º, "Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do registo." Portanto, havendo declaração do titular registal no sentido de que não é titular do direito, ou o seu silêncio, para que se converta em definitivo o registo da penhora, qualificada como provisória por natureza, ao abrigo do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP, é documento suficiente a comunicação de tal facto, efetuada pelo tribunal ou pelo agente de execução. 4.3.3. Mas se, diversamente, o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns, e aquele facto é igualmente comunicado, bem como a data da notificação da declaração para ser anotada no registo32.

adquirente, sujeito ativo de tal contrato, tendo por objeto o bem registado com submissão à mencionada cláusula, entendemos que o conservador deverá efetuar o respetivo registo de penhora como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º." 31

Sobre a interpretação do artigo 119.º do CRP vide MÓNICA JARDIM, "Efeitos decorrentes do registo de penhora convertido em definitivo

nos termos do artigo 119.º do Código do Registo Predial – Ac. do STJ de 12.2.2004, Proc. 4186/03", Cadernos de Direito Privado, N.º 9, janeiro/março 2005, p. 23-42.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

32

De acordo com o 119.º, n.º 5, “O registo da ação declarativa na vigência do registo provisório é anotado neste e prorroga o respetivo

prazo até que seja cancelado o registo da ação.” Em face do disposto no artigo 92.º, n.º 5, primeira parte, do CRP, o prazo de caducidade (genérico) da penhora efetuada como provisória por natureza, ao abrigo do artigo 92.º, n.º 2, a) do CRP, é de 1 ano. No caso de haver lugar à ação prevista no artigo 119.º, n.º 5 (porque não funcionaram os mecanismos dos nºs 1, 2 e 3 desse artigo), o prazo de 1 ano prorroga-se. Porém, a penhora caduca igualmente (o que pode acontecer antes de decorrido o prazo de um ano de vigência do registo) se, de acordo com o disposto no artigo 92.º, n.º 5, parte final, o exequente for citado, nos termos do artigo 119.º, n.º 4, para intentar ação Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 17/23

4.3.4. No entendimento de MÓNICA JARDIM, a possibilidade concedida ao titular inscrito de vir dizer que o bem, efetivamente, lhe pertence, traduz-se num ónus. De facto, se o titular registal o cumpre, obtém a vantagem de paralisar a penhora e os atos subsequentes, sem necessidade de mais alegação e prova, pois beneficia da presunção de titularidade do direito33. 4.3.5. Diversamente, se o titular registal declara que o bem não lhe pertence, ou nada diz, deixa de beneficiar da presunção de titularidade do direito, no âmbito do processo executivo em questão, e, nos termos do n.º 3 do artigo 119.º, será comunicado o facto à conservatória para conversão oficiosa do registo, prosseguindo o processo executivo. 4.3.6. É, pois, muito diferente, a sucessão de acontecimentos em sede registal e de processo executivo, consoante se emita uma declaração ou outra (ou silêncio). Do registo da conversão da penhora 5. Em face do exposto, solicitada, como foi, pela Sr.ª Agente de Execução, em 05/12/2014, “a conversão da AP. 16..., nos termos do n.º 5 do artigo 92.º e

119.º, n.º 3", com a junção de cópia das notificações efetuadas, nos termos do artigo 119.º do CRP, a JOSÉ A...., em 30/04/2014, e a MIGUEL A...., em 28/04/2014, para declararem, no prazo de dez dias, se os imóveis identificados no auto de penhora anexo lhes pertenciam; 5.1. Considerou-se, para efeito de conversão do registo, que aí estava representada a comunicação ao serviço de registo de que os citados tinham declarado que os bens não lhes pertenciam ou a de que não tinham feito nenhuma declaração. 5.2. No entanto, nem da requisição de registo, nem de qualquer documento junto ao processo de registo, se extrai ter havido a declaração do facto ocorrido, consubstanciando essa declaração o documento que serve de base ao registo (artigo 43.º do CRP), podendo mesmo dizer-se que, ainda que se considerasse que um dos

declarativa e não o fizer e registar dentro de 30 dias a contar da notificação da declaração (que o citado fez de que os bens lhe pertencem) prevista também no n.º 4 do 119.º.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Cfr. Processo nº 141/99 - DSJ/CT, BRN 2/2000, em http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/: "Há, pois, dois possíveis momentos de caducidade da inscrição provisória da penhora: o que se verifica pelo simples decurso do prazo de um ano sem haver a propositura e registo da ação a que alude o nº 5 do art. 119º do C.R.P. e o que ocorre se, volvidos os trinta dias após a referida notificação aquela ação não for proposta e registada. De modo que ao conservador, para poder anotar o registo da ação, não basta saber que a inscrição provisória ainda não perfez um ano. É-lhe também necessário averiguar se a mencionada notificação foi feita e se, apesar disso, o exequente deixou decorrer mais de 30 dias sem ter proposto e registado a referida ação. Porque, se assim aconteceu, o registo provisório da penhora caducou." 33

Cfr. MÓNICA JARDIM, "Efeitos decorrentes do registo de penhora [...]", cit., p. 37. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097

Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 18/23

factos tinha ocorrido, se desconhece qual, i.e., os citados declararam que os bens não lhes pertenciam ou não fizeram nenhuma declaração? 5.3. Pelo que, não tendo sido comunicado qualquer daqueles factos ao serviço de registo, a conversão foi registada com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado [artigo 16.º, b) do CRP]. Da retificação 6. Para o processo de retificação foram juntas as declarações dos titulares inscritos José A.... e Miguel A...., no processo executivo, de que o prédio lhes pertencia e o despacho constante da certidão em que o juiz determina a notificação do "Sr. Agente de Execução para os efeitos previstos no artigo 119.º, n.º 4 do Código do Registo Predial". 6.1. Porém, como refletimos, o registo de conversão em definitivo da penhora foi lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado, faltando-lhe o título principal para o registo, sendo, porém, admissível, neste caso, a retificação de registo nulo ou indevidamente lavrado, antes da declaração de nulidade em juízo, em face da alínea b) do artigo 16.º e do artigo 121.º, n.º 2, ambos do CRP. 6.2. Portanto, o processo de retificação previsto nos artigos 120.º e seguintes do CRP era o processo intrassistemático próprio para sanar esse vício de registo. Ora, tendo sido juntos aqueles elementos de prova, não tendo surgido oposição relevante e não se mostrando necessário proceder a outras diligências de prova, deveria ter-se decidido sobre o pedido de retificação no sentido do seu deferimento, cancelando-se o registo da conversão quando a decisão se tornasse definitiva34.

34

No caso: a notificação do registo da penhora é de 06/12/2013, pelo que caducaria em 07/12/2014 [artigo 279.º, c) do CC], mas foi

convertida em 05/12/2014. Sendo deferida a retificação, tornando-se esta definitiva, após o cancelamento da conversão, muito pouco

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

tempo (1 dia) faltará para decorrer o prazo genérico de caducidade de 1 ano. Quanto ao outro prazo de caducidade, antes de decorrido o prazo genérico de 1 ano, se o registo de conversão não tivesse sido feito e fosse comunicada a data da notificação da declaração para ser anotada ao registo, que, segundo os recorrentes (pois não se encontra documento comprovativo dessa data no presente processo) ocorreu em 06/06/2014, a penhora teria caducado em 07/07/2014 (dia não útil, passaria para o seguinte). No entanto, este outro prazo de caducidade não se pode aqui invocar, pois enquanto não constar do registo a data da notificação da declaração ou subsistir a dúvida sobre se a ação declarativa foi proposta e registada no prazo de 30 dias a contar da notificação da declaração, não poderá anotar-se ao registo provisório de penhora a sua caducidade, com base no prazo especial de caducidade (cfr. Processos R.P. 78 e 79/98 DSJ-CT, BRN 11/98, em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacaode-brn/boletins-dos-registos-e/). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 19/23

6.3. Ao invés, suspendeu-se o processo, aguardando decisão no processo de execução35, com apoio no artigo 130.º, n.º 4 do CRP. Contudo, como acentuamos supra, a norma referida não pode ser reclamada para este efeito e só pode reportar-se a diligências que visem a fundamentação da decisão. 6.4. Mas, ressalvando a circunstância de em determinado processo de retificação se vir a admitir a suspensão (cfr. artigo 120.º, in fine, do CRP) por, designadamente, a decisão estar dependente de solução em pedido de retificação anterior, no caso, nada do que se decidisse no processo de execução poderia alterar o facto de que o registo de conversão em definitivo da penhora foi lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado, e, portanto, que a penhora não podia ter sido convertida. 6.5. Portanto, se os titulares inscritos, que beneficiavam da presunção da

titularidade do direito, resultante da cláusula de reserva, vieram dizer que os bens, efetivamente, lhes pertenciam, ao juiz competia, no processo de execução, remeter os interessados para os meios processuais comuns. Tendo sido estes os factos ocorridos, nenhum evento subsequente no processo de execução os poderia alterar, pelo que a matéria a decidir no processo executivo não constituía pressuposto da retificação, concluindo-se assim que não se deveria ter suspendido o processo de retificação de registo. 7. Ainda que não se tivesse suspendido o processo de retificação, resta refletir sobre a decisão de alterar o pedido de retificação de "cancelamento do averbamento de conversão" para "penhora da expectativa de aquisição". 7.1. Como antecipamos, essa alteração provocou uma violação não admissível ao princípio da prioridade registal estabelecido no artigo 6.º do CRP, pois a "penhora da expectativa" veio a conseguir a prioridade que tinha a "penhora do imóvel", de modo definitivo, prevalecendo sobre todos os outros registos que entretanto ingressaram nos prédios. 7.2. Para além disso, que, desde logo, tornava não aceitável a alteração, foquemo-nos naquilo que diferencia a penhora do imóvel da penhora da expectativa. Nos termos do artigo 778.º do CPC ("Penhora de direitos ou

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

expectativas de aquisição"), a penhora pode incidir sobre direito ou expectativa de aquisição de bens

35

A suspensão da instância verifica-se nos casos elencados no artigo 269.º, n.º 1, do CPC, nomeadamente nas hipóteses de pendência

de causa prejudicial e de ocorrência de outro motivo justificado. Nestes dois casos o tribunal tem um poder discricionário de ordenar a suspensão, por força do n.º 1 do artigo 272.º do CPC. Para JOSÉ LEBRE DE FREITAS, Introdução ao Processo Civil – Conceito e princípios gerais à luz do novo código, 3.ª Ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2013, p. 159, "Uma causa é prejudicial de outra

quando tem por objeto pretensão que constitui pressuposto da que é nesta formulada", dando como exemplo a ação de nulidade dum contrato como sendo prejudicial relativamente à ação de cumprimento das obrigações dele emergentes. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 20/23

determinados pelo executado, podendo incluir-se, na hipótese normativa, a penhora da expectativa de aquisição de bem vendido com reserva de propriedade36. 7.2.1. De acordo com RUI PINTO, "O objeto desta penhora são, prima facie, situações jurídicas ativas que, afetando em termos reais um bem, permitem que o sujeito executado possa, no futuro, adquiri-lo para si: os direitos e expectativas de aquisição37. 7.3. No Proc. n.º R.P. 141/2004 DSJ-CT38 e, mais recentemente, no Processo P.º C.P. 92/2014 STJ-CC39, assentou-se que a penhora da expectativa real de aquisição deve ser registada, pois a "inoponibilidade dos atos de disposição e de oneração ou arrendamento dos bens penhorados à execução, consagrada no artigo 819.º do Código Civil, demanda o registo da penhora daqueles bens, nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea n), do Código do Registo Predial." 7.4. Tendo por base a remissão do artigo 778.º, n.º 1 do CPC para o artigo 773.º, n.º 1, do mesmo código, a penhora de expectativa de aquisição é feita por notificação à contraparte, no caso, por notificação aos vendedores reservatários, o que, no entendimento do autor citado, é uma solução em tudo idêntica ao regime da penhora de direitos reais não suscetíveis de apreensão (cfr. artigo 781.º, n.º 5), em que a penhora se faz por notificação, sem apreensão, porque a coisa está a ser usada por terceiro40. Porém, se a coisa já estiver na posse do executado, como na situação de compra e venda com reserva de propriedade, nos termos do artigo 778.º, n.º 2 do CPC, deve cumprir-se ainda o previsto nos artigos referentes à penhora de imóveis, isto é, a norma remete para o regime da apreensão, própria da penhora de imóveis ou móveis, impondo a constituição

de um depositário. 7.5. Todavia, tanto RUI PINTO como JOSÉ LEBRE DE FREITAS afiançam que a apreensão não é o ato da penhora. A apreensão será “um ato de salvaguarda da penhora feita por notificação”, ou, dito de outro modo, “a garantia do interesse do exequente torna necessária, para além da notificação constitutiva da penhora, a apreensão material da coisa”41. Sublinhados nossos.

36

Nesse sentido, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Acção Executiva Depois da reforma da reforma, 5.ª Ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2009, p.

252; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, Curso de Processo de Execução, 12.ª Ed., Coimbra: Almedina, 2010, p. 261; RUI PINTO, Notas ao

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Código de Processo Civil, 1.ª Ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2014, p. 586, anotação ao artigo 778.º. 37

Cfr. RUI PINTO, op. e p. cit.

38

Em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/.

39

Em http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/.

40

Cfr. RUI PINTO, op. cit., p. 588.

41

Cfr. RUI PINTO, op. e p. cit. e JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Acção Executiva [...], cit., p. 253. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 21/23

8. Em extrema síntese, sem prejuízo de ressalientar que existiam provas suficientes para que fosse deferida a retificação do registo tal como inicialmente foi pedida, subsistiam motivos determinantes para que se não atendesse à “correção” do pedido de retificação, a saber: i) Registalmente, tal

alteração consistiu numa violação do princípio da prioridade registal, tal como definido no artigo 6.º do CRP e conjugado com as normas dos artigos 60.º, 61.º e 75.º, n.º 2, do CRP. ii) Ainda registalmente, para que se atendesse a "este" pedido de retificação era necessário, pelo menos, que fosse apresentado documento comprovativo da realização da penhora da expectativa (nos termos referidos) com anterioridade em relação à data da apresentação da penhora, isto é, a 29/11/2013. Porém, nem sequer se comprovou a constituição da penhora da expectativa de aquisição, nem que se tratava de "erro", porque, designadamente, sempre se pretendeu registar, "ab initio", a penhora da expectativa. iii) Processualmente, o objeto do processo de retificação já se encontrava "conformado", tendo sido com base nele que se realizaram os diversos trâmites do processo de retificação, nomeadamente a notificação dos interessados não requerentes para deduzirem oposição à retificação, não podendo ser alterado (cfr. artigos 259.º, n.º 2, 260.º, 264.º, 265, nºs 2 e 6, a contrario, do CPC, ex vi do artigo 120.º, in fine, do CRP). 8.1. Pelo que, restava dar decisão sobre o pedido tal como estabilizado e, atenta a prova produzida, decidido cancelar o averbamento de conversão em definitivo da penhora, cancelando-o, uma vez tornada definitiva a decisão42.

******* Em conformidade, propomos o deferimento do presente recurso hierárquico e formulamos as seguintes,

CONCLUSÕES

I – Admitindo-se, genericamente, em face do seu caráter subsidiário, a possibilidade de em processo de IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

retificação de registo se aplicar o normativo do Código de Processo Civil respeitante à suspensão da

42

Ora, este desfecho em nada contraria o que foi decidido no processo de execução, ressalvando contudo que, desde o Decreto-Lei n.º

273/2001, de 13 de outubro, a decisão do processo de retificação cabe ao conservador. A penhora, in casu, só poderia incidir sobre a expectativa de aquisição e se assim tivesse sido efetuada, ab initio, nada impediria que a mesma fosse definitiva. Resulta inclusivamente do despacho, no processo executivo, o seguinte: "[…] sem prejuízo do que a Sr.ª Agente de Execução e a Exequente entenderem por conveniente, sendo que efetivamente o registo definitivo de quaisquer penhoras que incidam sobre a propriedade do bem deve ser cancelado." Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 22/23

instância, para que a sua aplicabilidade resulte de pendência de causa prejudicial é necessário que o processo que implica suspensão constitua pressuposto da decisão a tomar no processo a suspender. II – Em sede de registo predial, vigora, entre muitos outros princípios, o princípio da prioridade registal segundo o qual o direito registado em primeiro lugar tem que ter prevalência sobre o que é posteriormente inscrito, pelo que a alteração no âmbito de processo de retificação que conduza a que a "penhora da expectativa" consiga a prioridade que tinha a "penhora do imóvel", de modo definitivo, prevalecendo sobre todos os outros registos, que entretanto ingressaram nos prédios, é inaceitável. III – Processualmente, quando o objeto do processo de retificação já se encontrar estabilizado, tendo sido com base nele que se realizaram os sucessivos trâmites do processo de retificação, nomeadamente a notificação dos interessados não requerentes para deduzirem oposição à retificação, não pode o mesmo ser alterado.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 6 de outubro de 2015. Blandina Maria da Silva Soares, relatora, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, Luís Manuel Nunes Martins, António Manuel Fernandes Lopes.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

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

06.10.2015.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa

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

500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 23/23

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