INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R P 43/2016 STJ-CC	24 de junho de 2016	Blandina Soares

DESCRITORES

Ação – Recusa – Identidade – Prédio.

SUMÁRIO

Registo de ação – Verificação da identidade do prédio - Provisoriedade por dúvidas - Recusa nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 1, alínea e) do Código do Registo Predial

TEXTO INTEGRAL

1. O prédio n.º 6788/20111202, freguesia de F....., concelho de ....., compõe-se de casa destinada a habitação de rés do chão, anexo e logradouro, inscrito na matriz sob o artigo 1101, com a área coberta de 149 m2, a área descoberta de 291 m2 e resultou da anexação dos prédios nºs 473/19890228 e 6787/20111202, sobre os quais incidiam, respetivamente, inscrição de aquisição a favor de Fernando M... casado com Maria O....., no regime de comunhão de adquiridos, por doação de 25 de maio de 2005, efetuada por António G....., com a AP. .. de 2005/06/01, e inscrição de aquisição a favor do mesmo Fernando M....., por doação de 30 de novembro de 2011, efetuada por Maria A....., com a AP. 28.. de 2011/12/02. 1.1. O prédio n.º 473/19890228 correspondia a um prédio urbano, composto por casa de um piso e terraço, inscrito na matriz sob o artigo 1101, com a área coberta e total de 69 m2, a confrontar do norte e nascente com Bernardo ...., do sul com via pública e do poente com António S.....; 1.2. Já o n.º 6787/20111202 representava um prédio rústico com terreno de cultura e videiras, inscrito na matriz sob o artigo 7148, com a área de 340 m2, a confrontar do norte e nascente com António O..., do sul com IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Bernardo .... e do poente com caminho1. 1.3. Em 3 de fevereiro de 2012, na Primeira Conservatória do Registo Predial de .C..., foi realizado título de compra e venda e mútuo com hipoteca, pelo qual Fernando M..... vendeu o citado prédio n.º 6788/20111202 a Marisa M.....e Fernando ...

1

Da descrição do prédio n.º 6788/20111202 consta a seguinte menção: “Usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 2 do

artigo 28.º-C, 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 1/9

S...., casados sob o regime da comunhão de adquiridos – com registo de aquisição pela AP. 1... de 2012/02/03 – tendo estes constituído hipoteca a favor do Banco...., S.A. – registada através da AP. 19.. de 2012/02/03.

2. Por ofício recebido em 2 de novembro de 2015 na Conservatória do Registo Predial de ....., o Tribunal de Instância Central de C...., Secção Cível, J1, efetuou comunicação contendo certidão destinada a fins de registo de ação, acompanhada de cópia da petição inicial e dos respetivos documentos2. O pedido foi anotado no Diário sob a AP. 12.... daquela data. 2.1. Da petição inicial extrai-se que Carla S... e Mafalda S.... propõem contra 1) Fernando M..... e mulher Maria O...., 2) Marisa M.....e marido Fernando ... S.... e 3) Banco ...., S.A, ação de anulação, reivindicação e condenação sob a forma ordinária, com fundamento, em resumo, no facto de deterem título prévio de aquisição, pois em 4 de janeiro de 1983, António G....., fez doação às autoras, ainda menores, com reserva de usufruto para si e para sua esposa, do prédio composto por casa de habitação, sito lugar da ..., freguesia de F....., concelho de ....., a a confrontar do norte e nascente com Bernardo ...., do sul com via pública e do poente com António S....., não descrito, inscrito na matriz sob o artigo 1101; 2.2. Pedindo que a ação seja julgada procedente e provada e em consequência, entre outras: 1 – Ser proferida douta sentença que reconheça a propriedade por parte das aqui Autoras do prédio identificado em 1.º desta P.I., condenando todos os Réus a reconhecer essa propriedade, sendo que além de deterem justo título, também a adquiriram por usucapião, mais os condenando a restituir-lhes tal prédio; 2 – Ser proferida douta sentença que declare nula a doação efetuada em 25 de maio de 2005 através da qual o sobredito António G..... doou ao 1.º Réu o prédio urbano identificado em 1.º da P.I.; 3 – Ser proferida douta sentença que declare nula a escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca de 3 de fevereiro de 2012 através da qual o 1.º Réu, com o consentimento da 1.ª Ré, vendeu aos 2ºs Réus o prédio urbano identificado em 1.º desta P.I. e a 3.ª Ré mutuou, com hipoteca registada sobre tal prédio, aos 2ºs Réus a quantia de €50.000,00; 4 – Ser proferida douta sentença que ordene o cancelamento de todas as inscrições matriciais e registais que pendem sobre o prédio identificado em 1.º desta P.I., em tudo o que seja posterior à aquisição por parte das aqui Autoras.

3. Em face de tal articulado, foi o registo de ação recusado, porque o mesmo já tinha sido lavrado como provisório por dúvidas pela AP. 23.. de 2014/12/04, mantendo-se os motivos que conduziram à provisoriedade

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

por dúvidas, nos termos do disposto nos artigo 68.º e 69.º, n.º 1, e) do Código do Registo Predial (CRP)3-4. A

2

Não obstante o despacho emitido pelo juiz ordenar o registo da ação e da reconvenção, a certidão refere-se expressamente ao registo

da ação, tendo sido acompanhada apenas da petição inicial e dos concernentes documentos. 3

Na verdade, por ofício recebido em 4 de dezembro de 2014, o Tribunal de Instância Central de C...., Secção

Cível, J1, havia enviado à

Conservatória do Registo Predial de ..... certidão destinada a fins de registo, acompanhada de cópia da mesma petição inicial, da contestação/reconvenção e dos respetivos documentos, tendo sido o pedido de ação (apenas) anotado no Diário sob a AP. 23... e qualificado também como provisório por dúvidas com base no seguinte despacho: Lavrado como provisório por dúvidas o registo de acção requisitado sob a Ap. 23.. de 2014/12/04 pelos seguintes motivos. As autoras pretendem que seja reconhecido o seu direito de propriedade sobre o prédio descrito sob o n.º 6788/20111202 da freguesia de F....., devido à nulidade da escritura de doação que originou 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 2/9

notificação do despacho de recusa foi efetuada ao mandatário judicial José M..., em 22/02/2016, tendo sido também comunicado ao Tribunal para o efeito de integrar o processo em causa5. 4. Em 22/03/2016, José M...., Advogado, em representação de Carla S..... e Mafalda S....., invocando o disposto nos artigos 184.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), apresentou recurso hierárquico (necessário) para o Presidente do IRN, I.P. na Conservatória do Registo Predial de ..... do ato administrativo praticado pela Sr.ª Conservadora da referida Conservatória. 4.1. No requerimento de recurso, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido, alega-se, em suma, que o prédio composto por terreno de cultura nunca foi propriedade das Autoras, pelo que não podiam elas impugnar a doação de tal prédio rústico e consequentemente a sua inscrição; que o pedido na ação efetuado em 4.º lugar é legítimo, pois quer a inscrição a favor de Fernando M....., quer a favor de Marisa M.....e marido Fernando ... S...., são posteriores à aquisição por parte das Recorrentes e a descrição n.º 6788/ é também posterior à aquisição por parte das Recorrentes, tal como todas as descrições e inscrições referentes ao prédio; e que não pode a Conservatória substituir-se ao Tribunal e impor que as

o registo de aquisição a favor de Fernando M....., no entanto o prédio não é composto apenas pela casa de habitação que pertencia ao avô das autoras e que se presume ser a descrição 473/19890228-F..... mas também por um terreno de cultura com a área de 340 metros quadrados que foi doado ao referido Fernando M..... por Maria A..... e que constituía a descrição 6787/20111202-F....., tendo o referido Fernando posteriormente procedido à anexação dos dois prédios em 2011/12/02. O registo de aquisição a favor da referida Maria A..... e a doação não foram impugnados, nem esta é demandada na acção, no entanto as autoras pretendem o reconhecimento do direito de propriedade sobre um prédio que resulta da anexação de dois prédios, um cujas inscrições são impugnadas e outro em que não o são. Nestes termos é o presente registo qualificado como provisório por dúvidas porque existem dúvidas quanto ao objeto da acção. Artigos 68.º e 70.º ambos do Código do Registo Predial. 4

A Sr.ª Conservadora procura explicar o despacho de recusa: As autoras pretendem que seja declarada a nulidade da escritura de

doação efetuada em 25 de Maio de 2005 e que lhes seja reconhecido o direito de propriedade sobre o prédio objeto dessa doação e identificado no artigo 1.º da petição inicial, acontece que esse prédio urbano foi anexado a um prédio rústico com 340 metros quadrados e que correspondia à descrição 6787/20111202, artigo rústico 7148 da freguesia de F....., em virtude de os réus Marisa M.....e marido

Fernando ... S.... terem adquirido este prédio a Fernando M....., que por sua vez o tinha adquirido de Maria A....., não tendo sido impugnadas essas transmissões. Ora caso as autoras não pretendam impugnar as referidas transmissões, então o ponto 3 do pedido deve ser alterado no sentido de constar do mesmo que se pretende que seja proferida sentença que declare parcialmente nulo o título de compra e venda e mútuo com hipoteca de 3 de Fevereiro de 2012, que corresponde ao Processo Casa Pronta no 65378/2011 da Primeira Conservatória do Registo Predial de C...., na parte relativa à venda e hipoteca do prédio urbano identificado no artigo 1.º da petição inicial. O ponto 4 deverá igualmente ser retificado no sentido de constar ser proferida sentença que ordene a desanexação da descrição 6788/20111202-F..... de um prédio urbano composto por casa de habitação sito no lugar de ..., freguesia de F....., concelho de ..... com a IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

área de 69 metros quadrados a confrontar do nascente e norte com Bernardo ...., do poente com António S.....e do sul com a via pública – Rua inscrito na matriz sob parte do artigo 1101, o cancelamento da inscrição de aquisição a favor de Fernando M....., AP. .. de 2005/06/01, o cancelamento da inscrição de aquisição a favor dos titulares inscritos, Marisa M.....e marido Fernando ... S.... AP. 1... de 2012/02/03 e o cancelamento da inscrição de hipoteca a favor do Banco ...., S.A. AP 1965 de 2012/02/03 que incidem sobre este prédio desanexado. 5

No seguimento do Processo n.º C.P. 32/2010 SJC-CT, que visou responder à questão de saber como se deve articular a

obrigatoriedade do registo a cargo dos tribunais com as regras relativas à notificação das decisões de qualificação e à legitimidade para a sua impugnação. 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 3/9

Autoras da ação tenham que fazer determinados pedidos, uma vez que a ser assim estaria a Conservatória a decidir sobre o mérito da causa, o que transcende e extravasa a sua competência. 5. No despacho de sustentação previsto no artigo 142.º-A, n.º 1, do CRP, a Sr.ª Conservadora mantém a qualificação dada ao registo de ação, aduzindo fundamentos similares aos expressos nos despachos de qualificação. 6. O processo é o próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é tempestivo, pelo que cumpre apreciar6.

APRECIAÇÃO 1. Em face do artigo 3.º do CRP estão sujeitas a registo as ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo 2.º, as ações de impugnação pauliana7 e as ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento. Registam-se em termos provisórios por natureza [artigo 92.º, n.º 1, a), CRP], não estando sujeitas a qualquer prazo de caducidade [artigo 92.º, n.º 11, CRP], pois ficarão a aguardar a decisão definitiva do pleito [artigo 3.º, n.º 1, c), CRP], sendo que o registo da decisão final que julgue procedente a ação, quando a ação está inscrita, se efetuará por averbamento à respetiva inscrição8 [artigo 101.º, n.º 2, c), CRP]. Não existindo ação inscrita, a decisão final, desde que transitada em julgado, normalmente encerrará um registo definitivo9-10.

6

Relativamente à questão atinente à qualificação do despacho de recusa como ato administrativo, como

inúmeras vezes já se acentuou,

em nossa opinião, a decisão do conservador não configura um ato administrativo. Acresce que ao recurso hierárquico se aplicam as disposições dos artigos 140.º e seguintes do CRP e não as normas invocadas do CPA. Com o título "Actos dos Conservadores não são actos administrativos" vide Processo 58/93, R.P. 4, in Regesta, n.º 3, 2.º Trimestre de 1994, pp. 75-95. No mesmo sentido cfr. Processos R.P. 116/2006 DSJ-CT, R.P. 151/2006 DSJ-CT e R.P. 24/2011 SJC-CT e, mais recentemente, P.º R.P. 10/2016 STJ-CC, disponíveis em http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/. Os processos a que nos fomos referindo de data posterior a 2007 estão disponíveis neste sítio. Os outros em

http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacaode-brn/boletins-dos-registos-e/. 7

Quanto aos efeitos da ação de impugnação pauliana vide MÓNICA JARDIM, "O Efeito do Registo das Acções e Respectivas Sentenças

que as Julguem Procedentes", Maio, 2014, pp. 10-14, in http://cenor.fd.uc.pt/site/ e Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

para Efeitos de Registo, Coimbra: Almedina, 2013, pp. 687-690. 8

Com o averbamento de conversão o efeito da sentença retrotrai à data do registo da ação, nos termos do disposto no artigo 6.º, n.º 3, do

CRP. 9

Cfr. ainda o artigo 95.º, n.º 1, g), do CRP.

10

CATARINO NUNES (Código do Registo Predial Anotado, Coimbra: [S.n.], 1968, p. 201) exprimia: «A base da conversão ou do registo

definitivo é a situação definida por sentença. O documento que deve acompanhar e titular o pedido é a certidão da sentença com trânsito. E autoriza o registo definitivo ou a conversão na medida do julgado. Se o pedido foi julgado procedente só em parte, nó nessa parte autoriza a conversão.» 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 4/9

1.1. Em virtude dos efeitos do registo das ações – designadamente o efeito estabelecido no n.º 1 do artigo 5.º do CRP que assegura a oponibilidade a terceiros dos direitos inscritos, ou, especificamente, nas palavras de MÓNICA JARDIM, nos termos do qual o registo da ação, garante que a futura sentença, depois de registada, produzirá os seus efeitos substantivos diretamente contra os subadquirentes do réu11 – o artigo 8.º-A, n.º 1, b) do CRP determina a obrigatoriedade do seu registo12. 2. Como é sabido, os Tribunais são órgãos de soberania [artigo 110.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa (CRepP)] com competência para administrar a justiça em nome do povo (artigo 202.º, n.º 1, CRepP), sendo cada tribunal um órgão de soberania de per si, dotados da respetiva autoridade e titulares exclusivos da função jurisdicional. Em consequência, determina o artigo 205.º, n.º 2, da CRepP que "As decisões dos tribunais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as de quaisquer outras autoridades."13 2.1. O principal corolário da obrigatoriedade e prevalência das decisões dos Tribunais, embora nele não se esgote, é o instituto do caso julgado14. O artigo 619.º do Código de Processo Civil

(CPC) estabelece o valor da sentença transitada em julgado: “Transitada em julgado a sentença ou o despacho saneador que decida do

11

Sobre os efeitos do registo das ações cfr. SEABRA DE MAGALHÃES, Formulário do Registo Predial, Coimbra: Almedina, 1972, pp. 174-175,

J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, Noções de Direito Registral Predial e Comercial, 2.ª Edição, Coimbra: Coimbra Editora, 1994, pp. 59-60, MÓNICA JARDIM, “O Efeito do Registo das Acções e Respectivas Sentenças que as Julguem Procedentes”, cit., e Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo, cit., pp. 684 e ss., LUÍS GONZAGA DAS NEVES SILVA PEREIRA, “Do registo das acções” e “Registo das acções (efeitos)”, ambos disponíveis em http://cenor.fd.uc.pt/site/ (Publicações). Sobre o registo da ação e efeitos da sentença vide ainda JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Ação Declarativa Comum – À Luz do Código de Processo Civil de 2013, Coimbra: Coimbra Editora, 2013, 3.ª Ed., pp. 57-61 e pp. 338-341. 12

Salvo as ações de impugnação pauliana, o que não deixa de estar relacionado com os efeitos que se atribuem ao seu registo.

13

Como expõem JORGE MIRANDA e RUI MEDEIROS (Constituição Portuguesa Anotada, Tomo III, Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p. 77,

anotação ao artigo 205.º): «A Constituição recusa assim uma solução em que a resolução jurisdicional dos conflitos, no cumprimento da função constitucionalmente confiada aos tribunais, possa ficar dependente da “boa vontade” dos destinatários da decisão jurisdicional ou de terceiros. Aliás, em rigor, a eventual sujeição da autoridade das decisões judiciais à vontade de entidades estranhas aos órgãos da função jurisdicional dificilmente se harmonizaria com o princípio da separação de poderes. Por isso, as decisões dos tribunais, não só são obrigatórias e vinculam todas as entidades públicas e privadas, como prevalecem sobre outras decisões provenientes de qualquer outra

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

autoridade.» Para J.J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA (Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume II, Coimbra: Coimbra Editora, 2010, 4.ª Ed. revista, pp. 528-529, anotação ao artigo 205.º) o preceito do n.º 2 [artigo 205] compreende duas normas conceitualmente distintas: a) a obrigatoriedade das decisões dos tribunais para todas as entidades (públicas e privadas) e b) a prevalência das decisões dos tribunais sobre as de quaisquer outras autoridades. O princípio da obrigatoriedade aponta para a “ilicitude” das condutas das entidades públicas desrespeitadoras das decisões judiciais, quer por ação (atos contrários ou desconformes com as decisões), quer por omissão (inexecução das decisões judiciais). 14

Cfr. JORGE MIRANDA e RUI MEDEIROS, op. cit., pp. 77-78. 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 5/9

mérito da causa, a decisão sobre a relação material controvertida fica a ter força obrigatória dentro do processo e fora dele nos limites fixados pelos artigos 580.º e 581.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 696.º a 702.º.”15 Portanto, quando a sentença tenha sido de mérito, forma-se o caso julgado formal e material (com efeitos dentro e fora do processo)16. 2.2. O que quer significar, no círculo da qualificação

registal, que são insindicáveis pelo conservador as questões que incidam sobre o mérito da causa e das decisões judiciais, bem como as que se relacionem com a verificação dos pressupostos processuais da ação, por caberem na competência exclusiva dos Tribunais17. 2.3. Assim, afirma ISABEL PEREIRA MENDES que "[…] o conservador não poderá pronunciar-se sobre o acerto intrínseco de uma decisão judicial, sobre a justeza da solução do litígio que foi posto à consideração do tribunal, de harmonia com o direito substantivo e processual aplicável, porque a isso se opõe a força de caso julgado atribuída à sentença"18. 2.4. Contudo, a obrigatoriedade e prevalência das decisões dos Tribunais e a força de caso julgado, que a lei associa às decisões judiciais, não podem afastar a observância das regras registais, já que o seu cumprimento é fundamental para os fins do registo, isto é, para a publicidade registal com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º do CRP), e para a garantia da oponibilidade atrás referida, sendo vinculativas para o conservador. 2.5. Daí a submissão do registo das ações/decisões ao princípio da legalidade (artigo 68.º do CRP), devendo o conservador, mesmo quando o documento apresentado tenha uma natureza judicial, designadamente, verificar sempre a identidade do prédio19. 3. Registalmente, no caso em apreço, temos um prédio, o prédio n.º 6788/20111202, freguesia de F....., IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

concelho de ....., que por força da anexação20 ganhou uma nova identidade, tendo, consequentemente, os

15

Cfr. ainda os artigos 627.º e 628.º do CPC.

16

Cfr. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Ação Declarativa Comum […], cit., pp. 338 e ss.

17

Neste sentido vide SILVA PEREIRA "O Princípio da Legalidade do Registo das Decisões Finais e a Força do Caso Julgado", p. 1, in

http://cenor.fd.uc.pt/site/ (Publicações). 18 ISABEL PEREIRA

MENDES, "Repercussão no registo das ações dos princípios de direito registral", Estudos sobre Registo Predial, Coimbra:

Almedina, 1999, p. 96. 19

É esta a primeira conclusão no Processo n.º 51/96 R.P. 4, BRN 6/1996. Aí também se afirmou que se é a identidade do prédio e a

situação jurídica deste que são debatidas na ação sujeita a registo, pedindo-se inclusivamente o cancelamento dos registos existentes, já não serão tais razões de natureza tabular que devem obstar ao registo dessa acção apenas como provisório por natureza. No caso em apreço, na petição inicial, não foi levantada a questão da identidade do prédio. 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 6/9

prédios através dos quais se formou, os prédios nºs 473/19890228 e 6787/20111202, perdido a identidade que possuíam21. 3.1. Por seu turno, do articulado, no artigo 1.º da petição inicial, da identificação do prédio que é feita, tal como consta da escritura pública de doação de 4 de janeiro de 1983 atrás referida – Casa de habitação sita no lugar da ..., freguesia de F....., concelho de ....., a confrontar do nascente e do

norte com Bernardo ...., poente com António S.....e do sul com via pública, não descrito na Conservatória do Registo Predial de ....., inscrito na matriz predial respetiva sob o artigo n.º 1101 – resulta com alguma clareza que respeita ao prédio n.º 473/19890228, antes da anexação, portanto sem autonomia. 3.1.1. É sobre esse prédio que pedem o reconhecimento do direito de propriedade; o mesmo prédio foi objeto da

escritura pública de doação de António G..... a Fernando M....., cuja declaração de nulidade se peticiona; é ao

20

Sobre os requisitos essenciais da anexação de prédios vide Processos R.P. 17/99 DSJ-CT, BRN 8/99; R.P. 72/99 DSJ-CT, BRN 12/99;

R.P. 34/2000 DSJ-CT, BRN 11/2001; 31/92 R.P. 4, BRN 4/2002; R.P. 15/2003 DSJ-CT, BRN 10/2003; e R.P. 77/2003 DSJ-CT, BRN 4/2004. 21

Cfr. Processo n.º 72/99 DSJ-CT.

mesmo prédio que se reportam quer nos articulados22 quer nos pedidos23, quando peticionam a declaração de nulidade do título de compra e venda e mútuo com hipoteca (Casa Pronta) de 3 de fevereiro de 2012 e o cancelamento de todas as inscrições matriciais e registais posteriores, embora aqui os documentos a confrontar sejam relativos ao prédio n.º 6788/20111202. 3.2. Acontece que não é esse prédio que foi objecto da compra e venda e mútuo com hipoteca. 3.3. Com o que, em situações como a presente, no articulado da petição inicial, é necessário que se considere a situação registal e jurídica do prédio, aí fazendo constar os factos que constam do registo e cuja omissão deverá conduzir a uma inscrição de ação também provisória por dúvidas, devendo a identidade do prédio e a sua situação jurídica serem debatidas na acção. 3.4. Em face do narrado, o que deve ser oposto ao registo da ação (a efetuar como provisório por natureza e por dúvidas) é a omissão, no articulado, dos factos revelados pelo registo – designadamente o facto de o prédio sobre o qual incidem os pedidos na ação se ter entretanto descrito, ter sido anexado a outro, os quais deram

22

[…] 47.º

Perante tal situação, o pai das autoras tentou indagar o que se passava e qual não foi o seu espanto, bem como o das suas filhas, aqui Autoras, quando vieram agora a saber que em 3 de fevereiro deste ano de 2012, o 1.º Réu marido, com autorização da 1.ª Ré esposa, vendeu aos 2ºs Réus o imóvel em causa […]. Sublinhamos. […] 55.º Os quais, juntamente com a mesma, outorgaram também escritura de mútuo com hipoteca constituída a favor da 3.ª Ré, a qual detém sobre o prédio em causa registo de hipoteca a seu favor […]. Pelo que, 56.º Terá que ser proferida douta sentença que reconheça a propriedade por parte das aqui Autoras do prédio identificado em 1.º desta P.I., condenando todos os Réus a reconhecer essa propriedade, 57.º Bem como que declare nula a doação efetuada em 25 de maio de 2005 através da qual o sobredito António G..... doou ao 1.º Réu o

prédio urbano identificado em 1.º da P.I., 58.º E declare nula também, e por consequência, a escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca de 3 de fevereiro de 2012, 59.º E, consequentemente, ordene o cancelamento do registo da hipoteca constituída pelos 2ºs Réus a favor da 3.ª. 23

Cfr. ponto 2.2. do Relatório. 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 8/9

origem ao prédio n.º 6788/20111202, freguesia de F....., concelho de ....., tendo sido este prédio o que foi vendido pelo 1.º Réu marido aos 2ºs Réus e sobre o qual foi constituída hipoteca voluntária a favor da 3.ª Ré – que podem influir no julgamento da pretensão deduzida pelas Autoras, ou levá-las a introduzir na instância alteração ou ampliação do pedido e da causa de pedir que tenham em conta a realidade tabular24. 3.5. Só que, nos termos do artigo 69.º, n.º 1, e) do CRP, quando um registo haja sido lavrado como provisório por dúvidas e tenha caducado, não pode voltar a efetuar-se como provisório por dúvidas se subsistirem as mesmas dúvidas25, pelo que o registo de ação peticionado pela AP 12.. de 02/11/2015 terá afinal que ser recusado. ******* Em conformidade, propomos o indeferimento do recurso e formulamos as seguintes,

CONCLUSÕES

I – Na qualificação do pedido de registo, mesmo quando o documento apresentado tenha uma natureza judicial, o conservador deverá sempre verificar, em especial, a identidade do prédio. II – Nos termos do artigo 69.º, n.º 1, e) do CRP, quando um registo haja sido lavrado como provisório por dúvidas e tenha caducado, não pode voltar a efetuar-se como provisório por dúvidas se subsistirem as mesmas dúvidas, devendo ser recusado.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 23 de junho de 2016. Blandina Maria da Silva Soares, relatora, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, António Manuel Fernandes Lopes.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 24.06.2016.

24

Esta é, em certa medida, a conclusão III, no Processo n.º R.P. n.º 28/97 DSJ-CT, BRN 11/97.

25

Com a norma pretende-se evitar que se obtenham sucessivos registos provisórios, que produziriam muitos dos efeitos do definitivo (Cfr.

CATARINO NUNES, Código do Registo Predial Anotado, cit., p. 490) 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 9/9

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