INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R.P.64/2015 STJ-CC	22 de outubro de 2015	

DESCRITORES

Impugnação de justificação notarial – Caso julgado – Baldios – Assembleia de compartes -

---

SUMÁRIO

Pedido de registo de aquisição por sucessão hereditária e dissolução da comunhão conjugal, encontrando-se em vigor registo de decisão judicial de procedência de impugnação de justificação notarial, em que foi autor uma Assembleia de Compartes - Princípio da legalidade e sub-procedimento de suprimento de deficiências - Interferência ou não do título que serviu de base ao registo daquela decisão judicial, na qualificação do registo, concretamente do fundamento dessa decisão. Limites objetivos do caso julgado

TEXTO INTEGRAL

1. A situação registral dos prédios descritos sob os nºs 3632/20071211 e 3634/20071211 da freguesia de V...., concelho de L..., à data do pedido de registo a que respeita a presente impugnação, efetuado online pelo recorrente e a que coube a Ap. .. de 2015/06/06, era traduzida exclusivamente pelo registo da decisão judicial (provisoriamente registada enquanto ação, entretanto

convertida em definitiva) de declaração de nulidade da escritura de justificação e de compra e venda, na qual foram justificantes e vendedores A... Joaquim e mulher, Júlia A..., e compradora a sociedade "…. – Construções e Empreendimentos Urbanos, S.A., cuja autora foi a "Assembleia de Compartes dos Baldios da Freguesia de V….". 2. Tratou-se de pedido de registo de aquisição a favor de D... de Almeida …., viúva, por dissolução da comunhão conjugal e sucessão hereditária de Miguel S..., o qual foi objeto do seguinte despacho:

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

«O registo de aquisição requerido pela apresentação supra identificada foi lavrado provisoriamente por dúvidas, nos termos dos artigos 1º, 7º 26º, 43º , 68º, 70º e 73º, nº 2 do Código de Registo Predial, artigo 82º, nº 4 da Constituição da República Portuguesa, artigo 343º do Código Civil, 101º do Código de Notariado, a artigos 1º, 2º, 2º-A, 2º-B, 4º, 5º e 11º, 15º da Lei nº 68/93, de 4 de setembro, na medida em que da situação registral dos prédios podese inferir estarmos na presença de terrenos baldios. Efetivamente, a ação, julgada procedente, e que incide sobre os prédios objeto do pedido, pressupõe que a autora, Assembleia de Compartes dos Baldios da freguesia de …., tem por

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 1/10

assente que tais prédios são parcelas dos baldios sobre os quais exerce todos os atos de posse e fruição inerentes, e que os réus não lograram provar os factos constitutivos dos direitos que se arrogavam. Pelo que, demandando o princípio da legalidade a que o conservador está obrigado, a analisar em sede de qualificação, os registos existentes sobre os prédios e respetivos documentos, e vedando a lei a apropriação ou apossamento de terrenos baldios (artigo 4º, nº 1 da Lei nº 68/93 supra mencionada), torna-se imprescindível comprovar pelos meios juridicamente relevantes, que os prédios em causa

integram o setor privado da propriedade. O presente despacho abrange os prédios descritos sob os nºs 3632 e 3634 da freguesia de V....» 3. Do mencionado despacho interpôs o apresentante o presente recurso hierárquico, que aqui se dá por integralmente reproduzido e no qual, em síntese, se alega que: - A ação de impugnação de escritura de justificação notarial visa apenas a declaração da inexistência do direito de propriedade na esfera jurídica de quem ali se arroga titular, por isso sendo qualificada como uma ação de simples apreciação negativa (art. 10º/3, a) do Código de Processo Civil)- facto que no caso teve também como consequência a anulação da escritura de compra e venda - sendo aos RR que cabe alegar e provar os factos constitutivos integradores da aquisição do direito de propriedade de que se arrogam titulares na escritura(art. 343º do Código Civil); - Por via da ação intentada, a autora nunca podia obter o reconhecimento dos prédios como baldios, já que para obter esse reconhecimento teria que fazer um pedido pela positiva, passando a assumir todos os ónus de alegação e prova dos respetivos pressupostos; - É o pedido de declaração de nulidade que consta do registo de ação, entretanto convertido em definitivo, resultando do despacho de qualificação uma ampliação da inscrição, sem suporte legal, pois só a parte dispositiva conta. 4. A argumentação do recorrente não logrou provocar na recorrida uma alteração do sentido da qualificação objeto de impugnação, que sustentou em despacho emitido ao abrigo do art. 142º-A/1 do CRP, que

aqui se dá por integralmente reproduzido e do qual retiramos a seguinte síntese: - Que no Pº R.P.119/2010 SJC-CT se firmou o entendimento de que, com a alteração da redação do nº 2 do art. 26º do CRP levada a cabo pelo D.L. nº 116/2008, de 4 de julho a expressão “documentos apresentados” constante do art. 68º do CRP abrange tanto os documentos apresentados como os documentos apresentados com os pedidos de registo já efetuados; -Que do registo de ação não resulta que os terrenos sejam baldios pois, se resultasse, o

registo teria sido recusado, mas resulta que a Assembleia de Compartes da Freguesia de .... “tem por assente que os justificantes não são donos e legítimos possuidores” e por isso impugnou a justificação e resulta ainda 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 2/10

“de forma inequívoca” que à mesma Assembleia coube alegar e provar o seu interesse em demandar os Réus e que estes não lograram provar a existência do direito justificado; - Que em face do que resulta do registo e atendendo a que a lei proíbe a transmissão dos terrenos baldios, foram analisados os documentos arquivados eletronicamente que serviram de base ao registo de conversão, “tendo sempre em mente o princípio da legalidade e ao artigo 73º do Código de Registo Predial e de acordo com o mencionado entendimento”; - Que a sentença procedeu pelo facto de os Réus não terem logrado provar a existência do direito justificado e por considerar que a Autora logrou provar que os prédios em causa se integram nos terrenos baldios afetos ao uso e fruição dos moradores da freguesia de ....; -«Do exposto, torna-se necessário, para ser lavrado de forma definitiva o registo a favor de D... de Almeida ..., por sucessão hereditária do seu falecido cônjuge, Miguel S...., que se faça prova pelos meios juridicamente relevantes, que os prédios objeto do pedido passaram a integrar o domínio privado da propriedade» Saneamento O processo é o próprio, as partes legítimas, o recurso tempestivo, e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito. Pronúncia Nota prévia Como vimos, a qualidade do sujeito ativo do registo em vigor (assembleia de compartes) levou a recorrida a consultar o título que serviu de base ao registo da decisão judicial, no sentido de apurar se os prédios são baldios ou não e, perante a fundamentação da mesma decisão, desfez a dúvida no sentido afirmativo, o que determinou a provisoriedade do registo pedido. Embora a decisão judicial respeite às duas pretensões formuladas pela autora – uma

relativa à justificação notarial e outra à compra e venda - a segunda é meramente consequência da primeira e foi na

fundamentação desta que se situou a motivação da qualificação desfavorável, pelo que vamos abstrair da circunstância de a impugnação da justificação se mostrar acompanhada da impugnação da compra e venda. Em tabela está a questão de saber se, mostrando-se registada decisão judicial de procedência de impugnação de justificação notarial interposta pela Assembleia de Compartes dos Baldios da Freguesia de .... deve, no âmbito do princípio da legalidade, inferir-se dessa circunstância que se possa estar na presença de terrenos baldios e, desfazendo essa dúvida, dar tal natureza dos prédios por demonstrada pela consulta (efetuada ao abrigo do art. 73º do CRP) do título que serviu de base ao registo, na parte que respeita à fundamentação daquela decisão, e exigir que se comprove que os prédios integram o setor privado da

propriedade, pelo facto de a lei vedar a apropriação ou apossamento dos terrenos baldios (art. 4º/1 da Lei nº 68/93, de 4 de setembro). 1. No âmbito do princípio da legalidade (art.68º do CRP), na parte em que determina que a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face dos registos anteriores, afigura-se-nos óbvio que, qualquer que seja o registo de que se trate1, são os termos em que o mesmo define o direito inscrito que devem ser tidos em conta, pois que são esses termos e só esses que são abrangidos pela presunção registral e pela oponibilidade a terceiros do respetivo facto (art.s 7º e 8º do CRP). Na presente situação o que está registado é a decisão judicial de procedência do seguinte pedido: «declarar-se nula e sem qualquer efeito, porque falso o seu teor, a escritura de justificação celebrada no cartório Notarial de L... em 1 de março de 2006, a fls. 26 do Lº 5, na qual os RR. A... Joaquim e

mulher outorgaram como justificantes». 1.1. Como vimos, não foi a existência do registo da decisão judicial que fundou, diretamente, o juízo da inviabilidade do registo definitivo. Foi a qualidade do sujeito ativo (Assembleia de Compartes) - autor da impugnação judicial procedente – que provocou no espírito da recorrida a dúvida sobre a natureza dos bens, mas o fundamento da qualificação desfavorável não foi essa dúvida, mas antes o ter-se dado por certo que se trata de baldios, levando em conta a fundamentação da decisão registada, constante do documento que serviu de base ao respetivo registo e então arquivado. 2. Outra vertente do princípio da legalidade a convocar para apreciação da situação aqui em tabela é a que respeita aos documentos apresentados. No mencionado Pº R.P.119/2010 SJC-CT foi maioritariamente entendido que, com a redação introduzida ao artigo 26º/2 do CRP pelo D.L. nº 116/2008, de 4 de julho, a expressão documentos apresentados constante do art. 68º da CRP deve considerar-se reportada não só aos documentos apresentados com o pedido de registo a qualificar mas também aos documentos apresentados com os pedidos de registo já efetuados. Mas, mesmo para quem acompanhe aquele entendimento2, como é o caso da recorrida, há que levar em conta o seu verdadeiro alcance. É que, se o juízo de viabilidade do pedido de registo deve levar também em conta os documentos apresentados com os pedidos de registo já efetuados, então deixa de fazer

sentido convocar a sua utilização para suprir deficiências ao abrigo do art.73º/1, como fez a recorrida. É que, de 1

In casu o registo é apenas o da dita decisão judicial, que se encontra em vigor. A questão de saber se cabem no âmbito dos

registos anteriores outros registos que não aqueles que se encontrem em vigor, já por diversas ocasiões foi objeto de apreciação por parte deste Conselho, no sentido de que não cabem (Cfr., por todos, o Pº R.P.74/2013 STJ-CC, in www.irn.mj.pt (Doutrina), no qual são mencionados outros processos). Que

tenhamos conhecimento, apenas no

Pº R.P.70/2013 STJ-CC, in www.irn.mj.pt (Doutrina) e em

razão de natureza muito especial da situação em tabela, se abriu uma exceção àquela doutrina. 2

Que não é o caso do aqui relator, conforme declaração de voto então subscrita.

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 4/10

duas uma, ou esses documentos devem considerar-se apresentados para efeito da qualificação ou, caso contrário, são utilizados para suprir deficiências manifestadas pelos documentos apresentados. In casu, como veremos mais à frente, é irrelevante que o título que serviu de base ao registo coubesse na previsão do artigo 68º ou "apenas" na previsão do art. 73º/1. Porém e como por diversas vezes tem sido defendido por este Conselho3, a consulta de documentos arquivados que tenham servido de base a registos efetuados só é legalmente admitida para suprir deficiências ou seja, no sentido de obstar à qualificação desfavorável do registo em causa, que não foi o que se passou na presente situação: da dúvida inicial acerca da efetiva natureza privada dos prédios, dada por manifestada pela qualidade do sujeito ativo do registo em vigor, partiu-se para a falta de prova dessa natureza, com base em documento arquivado. 2.1. Refira-se, todavia, que este Conselho se afastou deliberadamente do entendimento constante do processo supra indicado, no Pº R.P.74/2013 STJ-CC4, em cuja nota 25 se escreveu: «Contudo, a reflexão por nós realizada indica que o arquivamento eletrónico dos documentos que basearam atos de registo não pode querer significar que "documento apresentado" para um pedido de registo é igual a "documentos apresentados" para os registos anteriores, pois não é isso que a hipóteses normativa contida no art. 68º encerra. É que, por outro lado, a apreciação dos registos anteriores cumpre-se na análises das titularidades, ónus e encargos incidentes sobre o

prédio para dar cumprimento aos outros princípios que enformam o registo predial (trato sucessivo, legitimidade, etc.)».

3. Ao sujeitar certas ações (os pedido nelas formulados) a registo, a lei admite [melhor dizendo, pretende, pois, à exceção da impugnação pauliana, o registo é obrigatório (art. 8º-A/1/b) do CRP)] que se antecipe a oponibilidade a terceiros da decisão judicial correspondente, assumindo assim tal registo uma natureza cautelar. Ainda antes de o registo das ações ter passado a ser obrigatório, Silva Pereira5 referiu-se à dita natureza cautelar nos seguintes termos: «Na verdade, é através do registo das ações que o autor carreia para as tábuas a pretensão deduzida em juízo, com o objetivo de garantir antecipadamente, nos termos sobreditos, a oponibilidade a terceiros da providência ou providências que o tribunal venha a decretar e impedir,

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

consequentemente, que estes últimos se possam prevalecer de direitos que sobre o prédio venham a adquirir do réu(ou outrem) ou, se adquiridos mesmo anteriormente, os não tenham registado antes do registo da ação(art.s 5º, nº 1, 6º, nºs 1 e 3, e 95º, nº 1, al. g, todos do CRP)». 3

Cfr., a título exemplificativo, o Pº R.P. 27/2013 SJC-CC, disponível em www.irn.mj.pt (Doutrina).

4

Disponível em www.irn.mj.pt (Doutrina).

5

In Do registo das ações, Estudo publicado em anexo ao Boletim dos Registos e do Notariado nº 2/2004.

Aquela coincidência entre o pedido e a decisão judicial decorre da limitação a que a lei sujeita o juiz, quando determina (art. 609º/1 do CPC) que “A sentença

não pode condenar em quantidade superior ou em objeto diverso do que se pedir". In casu está já registada a decisão judicial que declarou inexistente o direito dos Réus, justificado na escritura de justificação, que num primeiro momento foi objeto do registo cautelar do pedido correspondente. 3.1. Conforme resulta do art. 95º/1/g) do Código do Registo Predial, nem a causa de pedir constitui menção especial do registo de ação, mas apenas o pedido, nem os fundamentos constituem menção especial do registo da decisão judicial, mas apenas a parte dispositiva. E assim é porque o objeto do processo é conformado pelo pedido, que condiciona o conteúdo da decisão de mérito6, e porque a eficácia objetiva do caso julgado é limitada à parte dispositiva da decisão, ou seja, à resposta dada àquele pedido. Sobre o ponto citamos Antunes Varela, J.Miguel Bezerra e Sampaio e Nora7: - «Pode assim dar-se por assente que a eficácia do caso julgado (…) apenas cobre a decisão contida na parte final da sentença (…), ou seja, a resposta injuntiva do tribunal à pretensão do autor ou do réu, concretizada no pedido ou na reconvenção e limitada através da respetiva causa de pedir. A força do caso julgado não se estende, por conseguinte, aos fundamentos da sentença, que no corpo desta se situam entre o relatório e a decisão final.(…) Da orientação assim fixada na lei duas conclusões práticas importantes de podem extrair : 1ª Sendo certo que o caso julgado apenas abrange a resposta dada pelo Estado à pretensão do autor(…), revestirá sempre o maior interesse, para a delimitação do caso julgado, a fixação do sentido e, sobretudo, do alcance dessa resposta contida na decisão final; 2ª –Pode haver – e haverá no comum das sentenças – muitos julgamentos, quer sobre matéria de facto, quer sobre matéria de direito que, por não estarem compreendidos na

decisão final, embora integrem os seus fundamentos, não são abrangidos pela eficácia do caso julgado»8.

6

Cfr. Lebre de Freitas, in A Ação Declarativa Comum – À Luz o Código de Processo Civil e 2013, 3ª ed., pág. 38.

7

In Manual do Processo Civil,Pág.s 712/713.

8

Miguel Teixeira de Sousa, in Estudos Sobre o Novo Processo Civil, 2ªed., 1997, na alternativa entre uma orientação

restritiva e uma orientação ampla do âmbito do caso julgado, inclina-se para a segunda, mas não deixa, a pág. 580, de afirmar a regra de que «os fundamentos de facto não adquirem, quando autonomizados da decisão de que são pressuposto, valor de caso julgado (...). Esses fundamentos não valem por si mesmos, isto é, não são vinculativos quando desligados da respetiva decisão, pelo que eles valem apenas enquanto fundamentos da decisão e em conjunto com esta». Mais à frente (pág. 583), referindo-se aos fundamentos de direito, refere que «A fundamentação jurídica da decisão não se inclui, por princípio, no valor do caso julgado da decisão, pelo que os juízos sobre validade, interpretação e aplicação do direito não se integram no caso julgado». 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 6/10

3.2. Em situação igualmente de decisão proferida em ação de simples apreciação, neste caso positiva – pedido de reconhecimento do direito de propriedade - escreveu-se no Pº nº R.P.68/97 DSJ-CT9, no contexto de pedido de registo de aquisição(em vez do pedido da decisão de reconhecimento): «Ora só aqueles (o pedido formulado na ação e a parte dispositiva da decisão, isto é, a resposta positiva do tribunal à pretensão do autor) – e não também estes (a causa de pedir e os fundamentos da decisão) – são objeto dos respetivos registos(de ação e decisão final) tal como decorre do artigo 95º/alínea g) do CRP. Por isso que só aqueles, que não também estes, são oponíveis a terceiros

a partir da data do registo. Os fundamentos, – pode sem receio afirmar-se – são, pois, alheios ao registo. O que bem se compreende, aliás, se atentarmos em que o registo da decisão – de que aliás o registo da ação é meramente cautelar -, não é mais do que a tradução tabular da eficácia relativa do caso julgado, tornando-a oponível a terceiros (artigos 498º e 3º, nº 1. Alínea c) – parte final, e 5º, nº 1, da CRP)». Mais recentemente – Pº R.P.255/2007 DSJ-CT10 - desta vez também em situação em que a natureza jurídica de baldios se apresentou como questão instrumental em relação à decisão do litígio, tendo desempenhado apenas a função de fundamento do pedido e de fundamento da decisão de mérito – foi

reiterado aquele entendimento, neste caso no sentido de que a sentença não constituía título para registar o reconhecimento do direito de propriedade a favor dos compartes. 3.3. Sem embargo de, como referimos, a causa de pedir não constituir menção do registo de ação, a interpretação do pedido pode demandar, e demanda frequentemente, que aquela seja tida em conta. Da mesma forma, a fundamentação pode constituir instrumento da interpretação da parte dispositiva da decisão judicial. Sobre o ponto citamos novamente os Autores anteriormente indicados11: «Embora se aceite que a eficácia do caso julgado não se estende aos motivos da decisão, é ponto assente na doutrina que os fundamentos da sentença podem e devem ser utilizados para fixar o sentido e alcance da decisão contida na parte final da sentença, coberta pelo caso julgado». (…) «Os factos considerados como provados nos fundamentos da sentença não podem considerarse isoladamente cobertos pela eficácia do caso julgado, para efeito de extrair deles outras consequências, além das contidas na decisão final.» 4. As questões em tabela não demandam que nos detenhamos no regime jurídico dos Baldios,

matéria já apreciada por este Conselho no Pº nº R.P.43/97 DSJ-CT12, anterior à alteração introduzida à Lei dos

9

In BRN nº 1/98(II).

10

Disponível em www.irn.mj.pt (Doutrina).

11

Ob. cit., pág. 715.

12

Publicado no BRN nº 1/98 (II). 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 7/10

Baldios - Lei nº 68/93, de 4 de setembro, que já antes havia sido alterada pela Lei nº 89/97 de 30 de julho - pela Lei nº 72/2014, de 2 de setembro (retificada pela Declaração nº 46/2014, de 29 de outubro) e à regulamentação constante do D.L. nº 165/2015, de 17 de agosto. Ainda assim, mostra-se pertinente fazer uma breve alusão à respetiva definição legal. 4.1. A Constituição da República Portuguesa "limita-se", no artigo 82º/4/b), a integrar os baldios, enquanto meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais, no setor da propriedade designado por setor cooperativo e social, não contendo qualquer disposição que tipifique esses meios de produção, ao contrário do que sucede com os bens do domínio público (art. 84º) integrados no setor público(art.82º/2). Já a Lei dos Baldios, começando por incluir na noção de baldios apenas terrenos (art. 1º/1), determina que o regime nela previsto se aplica, «com as necessárias adaptações, e em termos a regulamentar13, a equipamentos comunitários, designadamente eiras, fornos, moinhos e azenhas, usados, fruídos e geridos por comunidade local". Assim, abstraindo dos ditos equipamentos comunitários, o único elemento que a lei nos fornece relativamente à natureza do bem é que os baldios são terrenos. Quanto ao resto, o essencial da respetiva definição tem tem que ver com o regime comunitário da posse e gestão ["possuídos e geridos por comunidades locais"(

art.1./1)]14 e com

a respetiva finalidade[“Os baldios constituem, em regra, logradouro comum, designadamente para efeitos de apascentação de gados, recolha de lenhas ou de matos, de culturas e outros aproveitamentos dos recursos dos respetivos espaços rurais”(art.3º). Percebe-se, assim, que a natureza de um prédio como baldio dificilmente se poderá revelar pelo lado material, ou seja, pelos elementos de identificação previstos como menções a incluir na descrição predial (

13

Artigos 1º a 4º do supra mencionado D.L. nº 165/2015.

14

Em relação à propriedade dos baldios, escreve Ana Raquel Gonçalves Moniz, in O domínio Público – O Critério e o

Regime Jurídico da Dominialidade, pág. 353/354: «Ambos os preceitos citados [art.82º/4,b) do Constituição e art. 1º/1 da Lei dos Baldios] fazem referência à posse e gestão dos baldios em termos de as atribuir às comunidades locais. Ora, apesar de não especificarem a quem pertencem em propriedade, inclinamo-nos, no sentido de que de os baldios caberem em propriedade também a essas comunidades locais, as quais, hão de considerar-se sujeitos de direito (portadoras de subjetividade jurídica), pelo menos para efeito da titularidade do direito de propriedade IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

sobre os bens em causa. Como igualmente acentuou o Tribunal Constitucional, as comunidades locais distinguem-se das coletividades territoriais autárquicas, sendo ás primeiras que cumpre a titularidade dominial dos baldios, titularidade essa que se reconduz a direitos coletivos de gozo, uso e domínio. Os baldios não poderão conceber-se hoje nem como coisas do domínio público, nem como bens do domínio privado (mesmo que indisponível) das autarquias locais». Mais à frente (pág. 356) acrescenta: «(...) o “domínio cívico”(onde avultam

primacialmente os baldios), há-se ser encarado como um tertium genus consubstanciado na propriedade coletiva». No mesmo sentido, quanto à propriedade dos baldios, cfr. Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa Anotada, pag. 988 e 989. 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 8/10

art. 82º/1 do CRP), certo como é que o vocábulo terreno baldio não é exclusivo do bem aqui em causa, sendo usualmente utilizado para designar terrenos incultos. É certo que os baldios estão sujeitos a inscrição matricial "em nome do próprio baldio" (art. 2ºB/3) mas, como é sabido, a presunção de que a propriedade pertence a quem como tal figure na matriz, tem efeitos meramente fiscais(art. 12º/5 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis). Como vimos, não foi pela via da identificação dos prédios submetidos a registo que a recorrida chegou à dúvida sobre se estaria na presença de baldios. 5. Importa agora, de tudo o que ficou dito, retirar as devidas ilações, para efeito da proposta de decisão da presente impugnação. 5.1. Em primeiro lugar, parece-nos que a situação registral não permite que se coloque em dúvida que os prédios integrem o domínio privado, já que o efeito jurídico pretendido pelo autor e entretanto registado foi exclusivamente a declaração da inexistência do direito objeto da justificação notarial. No âmbito desse efeito e no plano da qualificação do registo pedido, é totalmente indiferente a circunstância de o autor ser uma assembleia de compartes. Citamos o Código de Registo Predial de 1967, ed. da Direção Geral dos Registos e do Notariado (1970, pág. 35): «Ao conservador compete apreciar a legalidade do facto submetido a registo, tãosomente em face dos títulos apresentados em conjugação com os registos anteriores, patenteados pelos respetivos livros, não lhe sendo lícito exigir prova complementar da inexistência de hipotéticas situações suscetíveis de constituir eventual obstáculo à realização do registo nos termos requeridos» (sublinhado

nosso). Ou seja, perante os documentos efetivamente apresentados e a situação registral, nada legitimava um juízo de qualificação desfavorável. A mera conjetura não permite dar por manifestada uma deficiência, seja para qualificar o registo desfavoravelmente, seja para lançar mão do seu suprimento (art.73º/1 do CRP)- cfr. o que se disse no supra mencionado Pº R.P. 27/2013 STJ-CC. 5.2. Ainda que assim não fosse, a circunstância de no fundamento de facto da decisão judicial estar a consideração dos prédios como baldios, não podia constituir fundamento de qualificação desfavorável, porque não abrangida dentro dos limites objetivos do caso julgado, isto quer se considerasse o título que serviu de base ao registo da decisão judicial como apresentado, quer como "aproveitado" em sede de suprimento

daquela (conjeturada) deficiência. A não ser assim, estaríamos perante uma incongruência: por um lado a lei não sujeita a registo os fundamentos da decisão judicial, que assim não se tornam oponíveis a terceiros nem ficam abrangidos pela presunção registral, mas, por outro, permitia que os mesmos fossem instituídos em obstáculo do registo de um novo facto. A esta incongruência se referirá o recorrente quando alega que «Do despacho de qualificação resulta uma ampliação da inscrição, sem suporte legal». Em face do exposto, propomos a procedência da presente impugnação, firmando as seguintes 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

Conclusões 1. Em concordância com o âmbito objetivo do caso julgado, nem a causa de pedir constitui requisito do registo de ação, nem os fundamentos constituem requisitos do registo da decisão judicial ficando, assim, apenas o pedido e a parte dispositiva da decisão judicial cobertos pela presunção registral e pela oponibilidade a terceiros (art. 5º/1, 7º e 95º/1/g) do Código do Registo Predial). 2. Tendo a natureza de baldios integrado a fundamentação de

facto da decisão judicial de procedência de justificação notarial, em vigor sobre os prédios submetidos a registo, não pode essa circunstância, em si mesma, constituir fundamento de qualificação desfavorável de novo pedido de registo, traduzido na exigência de que se comprove que esses prédios integram o setor privado da propriedade.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 22 de outubro de 2015.

Luís Manuel Nunes Martins, relatora, António Manuel Fernandes Lopes, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, Blandina Maria da Silva Soares.

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

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 22.10.2015.

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 10/10

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