

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo

Data do documento

Relator

R P 61/2016 STJ-CC

8 de agosto de 2016

Blandina Soares

DESCRIPTORIOS

Processo de retificação - Composição - Inexatidão - Incerteza.

SUMÁRIO

Processo de retificação de registo - Retificação no sentido que da descrição apenas faz parte uma das casas aí constantes, por a casa inicial não ter logradouro onde pudesse ter sido implantada outra - Incerteza acerca do objeto da relação jurídica

TEXTO INTEGRAL

1. Em 15/12/2015, Fernando C..., Solicitador, pediu em requisição de modelo aprovado, o registo de retificação sobre o prédio n.º 2007/20080911, freguesia de A..., concelho do, expondo a sua pretensão nos seguintes termos: Retificação das declarações constantes da ap. 2.../25022000, no sentido que da descrição apenas faz parte o prédio da alínea b), composto de casa de rés-do-chão com 34,00 m2, designada por casa 3, na Rua da V..., n.º 170. Artigo matricial 1227, proveniente do artigo 403. Quanto ao prédio da alínea a) este ainda se encontra por descrever na competente conservatória e tem a seguinte composição: Urbano, casa de rés-do-chão com 57,00 m2, logradouro com 6,00 m2, designada por casa 3-A, na Rua da V..., n.º 170, freguesia de A.... Artigo matricial 4126, proveniente do inscrito sob o artigo 1625. Os prédios atualmente pertencem à união das freguesias de A..., F... e N....1-2. 2. Na verdade, o n.º 2007/ da freguesia de A.... resultou da informatização do prédio inicialmente descrito em livro sob o n.º 61727 do B-180, desanexado do descrito sob o n.º 47390 do B-141 para se efetuar inscrição de aquisição a favor Manuel A..., casado com Maria J..., sob o regime da comunhão geral de bens, residente na

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

Rua da V..., n.º 170, no ..., a qual teve a Ap. .. de 2 de março de 1983.

1

É este o primeiro pedido constante da requisição de registo, o qual originou a apresentação0 de 15/12/2015. Como segundo ato,

peticiona-se o registo de aquisição a favor de Beatriz C..., por sucessão testamentária, de um prédio não

descrito, o artigo 4126, urbano, freguesia de A..., concelho do ..., pressupondo este registo, apresentação1 de 15/12/2015, o deferimento imediato e prévio da anterior, a retificação. 2

A par da assinatura do apresentante, temos a intervenção de Manuel A..., cuja assinatura foi reconhecida na qualidade de procurador

de Beatriz C..., titular inscrita, com poderes para o ato, precisamente pelo Solicitador apresentante. 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

2.1. Aquele, o n.º 47390, começou por ser composto por morada de casas de dois pavimentos sito na Rua da V... n.ºs 170 e 172, mas com sete casas de um pavimento nas traseiras, todas com entrada pelo n.º 170 e nos interiores os n.ºs 1 a 7. Correspondiam-lhe o artigo 26 e os artigos 397 a 403, dos quais a maioria foram, entretanto, desanexados, designadamente o falado artigo 403. 2.2. Já o n.º 61727 do livro B-180 – portanto, o que é agora o n.º 2007/ da freguesia de A... – foi aberto exatamente como foi identificado na escritura pública de compra e venda de 31 de janeiro de 1983: prédio urbano, composto de casa de um pavimento com logradouro, com a área coberta de 25 m² e descoberta de 59,5 m², sito na Rua da V..., n.º 170, casa 3, freguesia de A..., [...] inscrito na matriz sob o artigo 403. Desanexado do descrito sob o n.º 47390, a fls. 64 do B-141. Destaque nosso. 2.3. Sucede que posteriormente, precisamente em 25/02/2000, na sequência de pedido de aquisição ao qual veio a pertencer a Ap. 2., subscrito por Maria J... , com base em escritura pública de habilitação de herdeiros, por óbito do então titular inscrito Manuel A..., no espaço reservado às declarações complementares fez-se referência a dois artigos, ambos sitos na Rua da V..., n.º 170: o artigo 403, como sendo uma casa de 1 pavimento correspondendo à casa 3 e o artigo 1625, composto por casa de rés-do-chão com logradouro, existindo como casa 3-A. Mais se declarou que na área do logradouro do artigo 403 foi edificada a habitação com o artigo 1625. 2.3.1. Em concreto, foi efetuado averbamento de atualização (oficioso) à descrição para vir dizer que o prédio se compunha a) do artigo 1625, casa de rés-do-chão com logradouro, correspondendo à casa 3-A, com a superfície coberta de 43 m² e descoberta de 16,5 m², e b) do artigo 403, casa 3 de um pavimento, com a superfície coberta de 25 m². 2.4. Mas a alteração dos elementos da descrição não ficou por aqui. 2.4.1. Em 19/07/2010, na ocasião de registo de transmissão de posição, solicitou-se previamente retificação da descrição/atualização, tendo a apresentante, a mesma Maria J... , declarado que a área correta do artigo 403 era afinal de contas de 34 m² de superfície coberta, reconhecendo que a alteração se devia a erro de medição para incluir a casa de banho que não constava na anterior área. Em virtude do deferimento dessa atualização o prédio – o n.º 2007/ da freguesia de A... – passou a ter a área total de 93,5 m², em vez dos iniciais 84,5 m².

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

2.4.2. Em 30/12/2011, no mesmo momento, mas precedentemente ao registo de aquisição a favor da atual titular inscrita, Beatriz C... (único registo em vigor, com a AP. ...4 de 2011/12/30), pediu-se novo averbamento de retificação da descrição 2007/ A..., declarando-se que o prédio era composto por: casa de rés-do-chão e logradouro, casa 3-A, com a área coberta de 57 m² e área descoberta de 6 m², com o artigo 1625 e casa de 1 pavimento, casa 3, com a área coberta de 34 m², com o artigo 403. Expressou-se que se pretendia atualização do artigo 1625 nos termos do artigo 28.º-B, n.º 1 do CRP (Código do Registo Predial) no sentido de que a área correta é a constante da matriz e que a atualização feita em 19/07/2010 foi só

relativamente ao artigo 403, que 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

se mantém. Na sequência desta atualização o prédio – o n.º 2007/ da freguesia de A... – passou a ter a área total de 97 m2, em lugar de 93,5 m2, por conseguinte, casa 3 com 34 m2 e casa 3A com 63 m2. 2.5. Em poucas palavras, o que se pretende agora com a retificação, é que na descrição 2007/ figure apenas a casa 3, com 34 m2, tendo sido oferecidos os documentos mencionados nas apresentações de 30/12/2011, nomeadamente, as cadernetas prediais dos artigos 403 e 1625 e o levantamento arquitetónico do artigo 1625 onde se declarou (termo de responsabilidade) que o artigo 1625, tem a área total de terreno de 63,00 m2, dos quais 57,00 m2 são de área coberta e 6,00 m2 de área descoberta. 3. Em face do singelo pedido efetuado na requisição de registo, dos documentos patenteados e do pagamento referente a um averbamento à descrição, entendeu a Conservadora, por despacho de 19 de janeiro de 2016, que o pedido não poderia proceder fora de um processo onde pudessem ter lugar diligências processuais com vista ao apuramento e comprovação dos factos invocados. Em sequência, confirmou junto do requerente a pretensão de que o pedido fosse autuado como processo, solicitou o valor emolumentar necessário e autuou o processo com o n.º 1/2016. 3.1. Em cumprimento de notificação verbal veio posteriormente o solicitador juntar fotocópia da escritura de 31 de janeiro de 1983, do Cartório Notarial do ..., a qual terá servido de base à Ap. ... de 2 de março de 1983, supra mencionada, e arrolar duas testemunhas. 3.2. Autuado o pedido como processo de retificação, realizou-se, por despacho de 10 de fevereiro de 2016, uma primeira análise da situação em tabela, deduzindo-se, em resumo, que todo o histórico do prédio indica que a casa 3-A foi edificada no logradouro da casa 3 e que com o pedido de retificação pretende-se obter uma desanexação sem o necessário licenciamento, contornando-se a lei dos loteamentos, pelo que é necessário oferecer prova bastante em sentido contrário, solicitando-se documentação escrita que pudesse corroborar a tese de erro invocada pelo requerente e esclarecimento escrito concernente às questões suscitadas. 3.3. Ulteriormente, em 18/02/2016, foram inquiridas as testemunhas indicadas e foi junta declaração/aclaração assinada pela titular inscrita, à qual se anexou um levantamento topográfico – onde se vê que os números 3 e 3A não são contíguos, com novo termo de responsabilidade do arquiteto signatário do qual se extrai que o levantamento representa os lotes sitos no terreno no na Rua da V.... 170, freguesia de A..., tem a área total de

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

terreno para o lote 3 de 41,51 m2 e lote 3-A de 64,00 m2 – oito fotografias e uma cópia simples da caderneta predial do artigo 403.

3

Em dado momento do despacho mencionado refere a Conservadora: “[...] sempre será necessário explicar como é que se declara que

se vende (e compra) uma casa com quintal com uma área de 84,50 m2 e passados 33 anos se verifica que afinal a casa nunca teve um quintal; o que foi feito da restante área então declarada? É que, não apenas se pretende retirar tal área da descrição como se pretende fazê-la nascer numa outra descrição, alegando-se que nunca foi registada (e em lado algum se explica a génese deste novo 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 3/10

3.3.1. Procurou-se ainda clarificar que a afirmação constante da Ap. ... de 25/02/2000 é verdadeira quanto à construção de mais um prédio, não sendo, contudo, quanto à declaração de que foi construído no logradouro do prédio inscrito na matriz sob o artigo 403; que o artigo 403 urbano não tem qualquer logradouro, não podendo ser ali construído outro edifício; que a construção foi feita num espaço com 63 m², mas afastado uns 25 a 30 metros do outro prédio; que o terreno com a área de 63,00 m² encontrava-se omissa na matriz e foi contemplado na venda como se fizesse parte do prédio então alienado; que há um erro que só pode ser corrigido mantendo um prédio na descrição existente e abrindo uma nova descrição para o outro prédio construído por Manuel A..... e mulher. 4. A decisão sobre o pedido de retificação veio a ser proferida em 21 de abril de 2016 (cfr. o n.º 6 do artigo 130.º do CRP). 4.1. Da extensa decisão, a qual se considera aqui completamente reproduzida, destacamos as passagens que, no nosso entendimento, patenteiam o pensamento da Recorrida: - [...] a realidade material existente, designadamente a referida “não contiguidade”, indiciariamente provada, não significa por si só que a retificação pretendida, fazendo o registo predial refletir tal realidade, possa ter lugar sem mais; - Para tal, necessário seria que nenhum impedimento existisse à retificação, o que não é o caso, pois, inversamente, são vários os óbices a que a mesma possa ter provimento pela presente via processual; - [...] Sendo certo que a descrição que se pretende retificar foi lavrada em plena conformidade com as declarações prestadas no título e reiteradas por declaração complementar que instrui o respetivo pedido, apenas será possível a ponderação de eventual ocorrência do erro, no campo dos registos que enfermam de deficiências provenientes do título que não sejam causa de nulidade. - E do exposto decorre já o primeiro obstáculo à retificação pretendida pela presente via registal precisamente por as deficiências a retificar serem de ordem a gerar a referida incerteza sobre o objeto da relação registal, isto é, sobre o prédio; - [...] Resulta assim evidente a incerteza quanto ao objeto da relação jurídica a que se refere o facto registado: a

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

deficiência ora em tabela – o objeto da transmissão ter sido não só uma casa com um logradouro, tal como consta na escritura, mas sim dois “prédios” (um composto por uma casa e outro por um logradouro) – contém em si mesma a génese da incerteza quanto ao objeto do facto registado, sendo de ordem a gerar dúvidas sobre a realidade física subjacente à situação jurídica em causa, ficando por comprovar a identidade efetiva do objeto transmitido e, consequentemente, do respetivo objeto registal, no sentido de prédio/descrição; - Impedida fica, assim, nos termos expressos na lei registal o uso da presente via processual para proceder à retificação pretendida – cfr. art.º 16, alínea 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 4/10

- [...] a casa 3, tal como então definida (casa com um logradouro), foi quer notarial, quer registalmente, sujeita a um juízo qualificativo sobre a possibilidade de ser desanexada do prédio da qual fazia parte (descrição n.º 47390), juízo que face aos indícios resultantes da matriz e do registo, quanto a tratar-se de uma “realidade jurídico-material” já autónoma antes da entrada em vigor da primeira Lei de Loteamento, viria a ser positivo; - [...] O provimento da retificação colidiria, assim, com as regras imperativas a que

estão sujeitas as desanexações, pois a retificação implicaria uma nova validação da desanexação do objeto retificado (à data foi considerada uma nova realidade, a qual foi viabilizada quanto a essa mesma realidade e já não quanto a qualquer outra). [...] Em conclusão dir-se-á que, embora indiciado no processo a possibilidade da descrição em causa publicitar duas casas não contíguas, que atento o princípio da especialidade como princípio basilar do Registo Predial, não deveriam constar de uma só descrição, a retificação pretendida não pode ter lugar pela presente via processual, por a mesma se encontrar legalmente impedida pelas razões atrás expostas. 4.2. Tendo julgado improcedente o pedido de retificação. 5. Notificou-se da decisão o apresentante e a titular inscrita, Beatriz C...., tendo esta, em 04/05/2016, apresentado requerimento de recurso hierárquico, nos termos do artigo 131.º do CRP. 5.1. Expôs que por via da junção de documentos, plantas e prova testemunhal apresentadas ficou bem claro que se tratam de dois prédios distintos e isolados que, pela sua natureza, não podem fazer parte da mesma descrição predial. 5.2. Que o erro se encontra na escritura que titula o registo constante da Ap. ... de 2/03/1983, a qual deveria terse referido a dois prédios, isto é, a uma casa de habitação e a um terreno, este sem inscrição matricial e sem descrição.

4

O registo do correio é de 26/04/2016, assim, por força dos artigos 154.º, n.º 2 e 155.º, nºs 3 e 4 do CRP, a notificação tem-se por efetuada em 29/04/2016. O recurso hierárquico foi interposto dentro do prazo de 10 dias (artigo 131.º, n.º 5 do CRP).

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

Pelo recurso hierárquico foi cobrado o emolumento de 300,00€, contudo, foi já com o Decreto-Lei n.º 201/2015 de 17-09, que o valor devido por cada processo de recurso hierárquico é de 175,00€ (cfr. artigo 27.º, n.º 5.1 do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado). 5

No requerimento de recurso alega-se também que, no que respeita à parte rústica, sempre se invoca a posse por usucapião. Ora,

convém esclarecer que o processo de retificação previsto nos artigos 120.º e seguintes do CRP não é um meio onde se possa invocar a usucapião como causa da aquisição. Quando algum interessado tem o direito, de forma indiscutível, mas não tem o documento necessário para o registo, o título, a justificação, através de processo na conservatória ou de escritura pública no cartório, designadamente, é que poderá servir para se obter o título para o registo de aquisição. 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 5/10

5.3. O que conduziu a outro erro, o averbamento à descrição, afirmando-se que em parte tinha sido construído outro edifício, quando, na verdade, este edifício foi construído, noutra terreno, e não podia nem devia fazer parte da mesma descrição, que só pela ignorância das partes foi feito. 5.4. Que também o averbamento da Ap. ... de 30/12/2011 está errado, mas de todos estes factos tem conhecimento a Conservatória, pretendendo: a) que se corrija a descrição do prédio 2007/ da freguesia de A...., de harmonia com a planta junta; b) que se abra nova descrição quanto ao prédio inscrito na matriz sob o artigo 1625 urbano, com base na habilitação de herdeiros, de harmonia com o pedido constante da Ap.1

(por lapso, escreveu-se 10...) de 15/12/2015, corrigindo-se assim os erros cometidos⁶. 6. Não havendo interessados a notificar (cfr. artigo 131.º-A do CRP) foi o processo remetido à entidade competente para decidir do recurso hierárquico.

DELIBERAÇÃO I - A inexatidão do registo, constante do artigo 18.º do atual Código do Registo Predial, englobou os dois conceitos previstos no Código do Registo Predial de 1867, isto é, o erro de registo e a irregularidade de registo, empregando-se o mesmo processo de retificação às duas hipóteses. Contudo, do mesmo modo que no Código anterior, se as deficiências do registo, procedentes do título, forem causa de nulidade, por o título enfermar de omissões ou inexatidões de que resulte incerteza relativamente aos sujeitos ou

6

Este pedido não se pode considerar inserido, para apreciação, no presente recurso hierárquico, o qual só tem por objeto o processo de

retificação que foi autuado com o n.º 1/2016. Vejamos: em 15/12/2015 solicitaram-se, utilizando-se a mesma requisição de registo, dois pedidos distintos, a saber, retificação sobre o prédio 2007/ de A..., à qual coube a Ap.0 daquele dia, e aquisição de um prédio não descrito, inscrito na matriz sob o artigo 4126, ao qual se atribuiu a Ap.1 de 15/12/2015. É certo que o atendimento deste último registo pressupunha, pelo menos, o deferimento imediato e prévio da retificação, mas tal não aconteceu e enquanto o primeiro tomou nova feição, de processo de retificação, o pedido sobre a aquisição seguiu a via de processo normal de registo, tendo sido aberta nova descrição (2997/20151215 da freguesia de A....) para se anotar a recusa (cfr. artigo 80.º, n.º 2 do CRP), emitindo-se um despacho de

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

qualificação do qual se notificou o apresentante. Como se tem acentuado, são ligeiramente diferentes os trâmites processuais a seguir no recurso hierárquico de decisão sobre pedido de retificação e de decisão sobre pedido normal de registo. No primeiro caso as normas aplicáveis do CRP são os artigos 131.º e seguintes e no segundo caso aplicam-se os preceitos do Título VII, relativo à impugnação das decisões do conservador, ou seja, os artigos 140.º e seguintes. Diferente é também o prazo: o recurso hierárquico da decisão sobre o pedido de retificação deve ser interposto no prazo de 10 dias (artigo 131.º, n.º 5); o prazo para a interposição de recurso hierárquico da decisão de recusa da prática do ato de registo (nos termos requeridos) é de 30 dias (artigo 141.º, n.º 1). Assim, sobre o acerto da decisão no âmbito do processo de retificação iremos, de seguida, tomar posição. Sobre a Ap.1 foi emitido despacho de recusa em 26-04-2016, o qual não teve apenas em conta o indeferimento da retificação e era suscetível de recurso hierárquico, mas ao abrigo das normas contidas nos artigos 140.º e seguintes 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 6/10

sobre o objeto da relação jurídica [artigo 16.º, c) do Código do Registo Predial], o registo já não poderá ser retificado com o recurso a este processo de retificação de registo intrassistemático⁷⁻⁸.

7

Apelando ao que ficou dito no Processo R.P. 56/2015 STJ-CC, onde, mais uma vez, se resumiram os vícios que podem ser objeto do

processo de retificação, reproduzimos: Os vícios do registo estão qualificados nos artigos 14.º e seguintes do CRP por ordem decrescente de gravidade como inexistência, nulidade e inexatidão. 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). 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, n.ºs 2 e 4 do CRP). 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). 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 sanção 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. 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/inexistência. 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 IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

(artigo 121.º, n.º 5 do CRP). 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, n.ºs 2 e 4 do CRP). 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. 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

II – Dito de uma forma simples, o registo encerra omissões ou inexatidões de que resulta incerteza acerca

dos sujeitos ou do objeto da relação jurídica a que o facto jurídico se refere, quando as omissões ou inexatidões insinuam incertezas acerca dos sujeitos ou do objeto da relação jurídica, dando a entender que os sujeitos da relação jurídica são outros ou que o objeto da relação jurídica é outro. Com

8

Por entendermos que com o pedido em análise se pretendeu a retificação da descrição de modo a fazer constar do registo a correta

composição do prédio, enquadrando o vício na inexatidão do registo, previsto no artigo 18.º, n.º 1, in fine do CRP, devido a deficiência que enfermava o próprio conteúdo do documento, expliquemos mais detalhadamente o referido vício. O Código do Registo Predial de 1867 (Decreto-Lei n.º 47611 de 28 de março) estabelecia, nos artigos 81.º e 82.º, duas categorias de erro de registo. As normas exprimiam: Artigo 81.º (Registos errados) 1. O registo só se considera errado quando se mostre efetuado em desconformidade com os títulos que lhe serviram de base. 2. O registo errado pode ser retificado nos termos prescritos nos artigos 226.º e seguintes. e Artigo 82.º (Irregularidades do registo) 1. As omissões ou inexatidões verificadas no extrato do registo lavrado em conformidade com os respetivos títulos não determinam a nulidade do ato, exceto se delas resultar incerteza sobre os sujeitos ou o objeto da relação jurídica a que o facto registado se refere, ou a impossibilidade de conhecer outros elementos fundamentais do facto inscrito ou averbado. 2. É aplicável, com as necessárias adaptações, à retificação das omissões ou inexatidões que não sejam causa de nulidade do registo o disposto nos artigos 229.º e seguintes. Por conseguinte, o registo efetuado em desconformidade com o respetivo título era um registo errado, submetido ao regime da retificação previsto nos artigos 226.º e seguintes, independentemente da extensão ou da natureza das omissões ou inexatidões que de o registo enfermasse. O registo irregular inseria-se apenas na hipótese de o registo ter sido lavrado em conformidade com os títulos que lhe serviram de base. Logo, continha deficiências consequentes de omissões ou inexatidões de que enfermava o próprio conteúdo desses documentos. Mas essas deficiências não originavam a nulidade do registo, dando lugar à sua retificação. Só não seria assim se das omissões ou IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

inexatidões emergisse incerteza sobre o sujeito ou o objeto da relação jurídica a que a facto jurídico respeitava, ou a impossibilidade de conhecer outros elementos fundamentais do facto inscrito ou averbado, já que, nesses casos, as deficiências averiguadas eram causa de nulidade do registo. Assim, a inexatidão do registo, constante do artigo 18.º do atual CRP, englobou os dois conceitos, isto é, o erro de registo e a irregularidade de registo, empregando-se o mesmo processo de retificação às duas hipóteses. Contudo, do mesmo modo que no Código anterior, se as deficiências do registo, procedentes do título, forem causa de nulidade, por o título enfermar de omissões ou inexatidões de que resulte incerteza relativamente aos sujeitos ou sobre o objeto da relação jurídica (artigo 16.º, c) do CRP), o registo já não poderá ser retificado com o recurso a este processo intrassistemático. 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

efeito, no Processo R. P. 326/2003 DSJ-CT, BRN 7/2004 (nota 5)9, em análise ao preceito, constatou-se a omissão na lei do conceito de incerteza (dos sujeitos ou do objeto da relação jurídica a que o facto

registado se refere) e a controvérsia existente a propósito da sua definição¹⁰, alinhando-se com um significado material de incerteza - nos termos da qual ela (incerteza) existe (quanto a algum dos elementos sujeitos ou objeto) sempre que por causa da omissão ou inexatidão ele [elemento] não possa sequer conhecer-se ou, sendo conhecido, a inexatidão de que enferma é de tal forma grave que a sua retificação envolveria alteração da sua identidade essencial (uma outra pessoa, um outro objeto), o que equivaleria ao seu não conhecimento anterior, como se fora omitido, e, pois, à incerteza no processo registal, o que não é aceitável. III - Em face do exposto, no caso concreto, a retificação pretendida através da qual se visa que da descrição - composta por duas casas - passe a constar uma única casa, é de molde a pôr em causa a certeza do objeto da relação jurídica, não podendo a retificação operar-se por via do normativo constante dos artigos 120.º e seguintes do Código do Registo Predial¹¹. ***** Em conformidade, propomos o indeferimento do presente recurso hierárquico.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 28 de julho de 2016. Blandina Maria da Silva Soares, relatora. 9

Acessível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/>.

10

Cfr. FRANCISCO DA CRUZ DAVID e ISABEL PEREIRA MENDES, Regesta n.º 34, fevereiro de 1983, pp. 17 a 43 e Parecer do Conselho Técnico

da DGRN, de 20 de maio de 1983, Regesta n.º 41, setembro de 1983, pp. 125 a 131. 11

No requerimento de recurso alegou-se, entre o mais, que o erro se encontra na escritura que titula o registo constante da Ap. .. de

2/03/1983, a qual deveria ter-se referido a dois prédios, isto é, a uma casa de habitação e a um terreno, este sem inscrição matricial e sem descrição. Em primeiro lugar cumpre esclarecer que o “terreno” nunca seria um prédio não descrito, mas, também ele, a desanexar do descrito sob o

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

n.º 47390 do Livro B-41. Em segundo lugar, a ser verdade que a escritura pública se referiu a um prédio, mas deveria ter-se referido a dois, não poderemos falar em retificação, mas antes ponderar a própria validade do negócio jurídico no que respeita ao objeto negocial. Na verdade, poderá estar em causa quer um erro na declaração (erro-obstáculo) quer um erro na formação da vontade sobre o objeto (erro-vício), cujos limites são sempre difíceis de determinar. Mas, por força do regime previsto nos artigos 247.º e 251.º do Código Civil (CC), respetivamente, a declaração negocial é anulável em ambos os casos. Quanto ao erro na declaração, se não for conhecido nem cognoscível pelo declaratório, impõem-se os artigos 247.º e 248.º do CC, mas se o erro for conhecido aplicam-se, à divergência entre a vontade real e a vontade declarada, os critérios de interpretação do negócio jurídico (artigo 236.º, n.º 2 do CC), porém com a restrição prevista para os negócios formais (artigo 238.º do CC), sendo que neste caso a sanção é a da nulidade. 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 9/10

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

Esta deliberação foi homologada pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 08.08.2016.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 •

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