

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo

Data do documento

Relator

R.P.135/2016 STJ-CC

16 de fevereiro de 2017

Luís Martins

DESCRITORES

Insolvência – Ação de execução específica – art. 92º/2/b) do Código de Registo Predial – Incompatibilidade – Negócio em curso –

SUMÁRIO

Pedido de registo de aquisição por compra em processo de insolvência, encontrando-se em vigor: inscrição(provisória por natureza - alínea a) do nº 1) de ação de execução específica de contrato-promessa de compra e venda, interposta pela sociedade titular inscrita, promitente-vendedora; inscrição(provisória por natureza - alínea b) do nº 2) de declaração de insolvência da titular inscrita; e inscrição (provisória por natureza - alínea a) do nº 1) de ação execução específica de outro contrato-promessa de compra e venda, interposta pela promitente-compradora contra a massa insolvente da titular inscrita - (In)compatibilidade ao abrigo do disposto no art. 92º/2/b) do Código de Registo Predial?

TEXTO INTEGRAL

1. A presente impugnação tem por objeto a decisão da Conservatória do Registo Predial de que qualificou como provisório por natureza (art. 92º/2/b) do Código de Registo Predial) o registo de aquisição do prédio descrito sob o nº 4982/20030324 da freguesia de C....., concelho de, cujo pedido - efetuado online em 2016/10/06 (Ap.24..), pelo advogado A. Raposo, em representação do “Banco, S.A.” – foi instruído com escritura pública de compra e venda outorgada perante a Notária Rosa M...., com Cartório Notarial em L..., por Maria T....., na qualidade da administradora judicial da insolvência de “..... – Empreendimentos Imobiliários, S.A. e por dois procuradores do “Banco, S.A.” O dito prédio está identificado sob a verba nº32, constando a menção a todas as inscrições em vigor sobre o mesmo: Aquisição a favor da insolvente (Ap... de 1987/05/21, Ap... de 1991/07/10, Ap... de 1992/05/22, Ap... de 1997/01/20, Ap... de 1997/03/06, Ap... de 1997/04/03, Ap... de 1998/07/28, Ap... de 1999/05/04, Ap. .. de 1999/06/22 e Ap... de 2000/08/21); Hipoteca Voluntária a favor do “Banco, S.A.”, pela Ap. .. de 2002/11/27; Autorização de Loteamento, pela Ap. .. de 2003/03/24; Alteração do Alvará de Loteamento, pela Ap... de 2003/11/13; Hipoteca Voluntária a favor do “Banco, S.A.”, pela Ap. .. de

2003/11/13; Alteração do Alvará de Loteamento, pela Ap. 24.. de 2009/11/02; Alteração do alvará de loteamento, pela Ap. 19.. de 2011/03/15; Aditamento ao Alvará de Loteamento, pela Ap. 21.. de 2013/02/15; Penhora, em execução movida pelo “Banco, S.A.”, pela Ap. 2... de 2014/01/20; Ação (provisória por Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

1/6

natureza nos termos do art. 92º/1/a) do C.R.P.), movida por “..... – Empreendimentos Imobiliários, S.A.” contra Hui J... ou J....1, pela Ap. .. de 2014/11/13, com o seguinte pedido: «Seja proferida decisão judicial que, substituindo-se à declaração de vontade do contraente faltoso Réu, decrete a transferência da titularidade dos prédios a favor Réu, livres de quaisquer ónus ou encargos»; Declaração de Insolvência (provisória por natureza nos termos da alínea b) do nº 2) pela Ap. ... de 2016/05/25; e de Ação (provisória por natureza nos termos do art.92º/1/a) do C.R.P.) movida contra a Massa Insolvente por “S.... Properties (Internacional) .. “, pela Ap. ... de 2016/07/20, com o seguinte pedido: «Proferir decisão judicial que – substituindo-se à declaração de vontade da contraente faltosa e da massa insolvente da sociedade “..... – Empreendimentos Imobiliários, S.A. que lhe sucedeu – ora ré – decrete a transferência da titularidade do imóvel a favor da autora, livre de quaisquer ónus ou encargos». 2. Notificado da qualificação, e não se conformando com a mesma, interpôs o apresentante o presente recurso, pela Ap. ... de 2016/11/14, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, alegando em síntese que: - O processo de insolvência é um processo de execução universal; - Com este desiderato o administrador de insolvência desenvolve os necessários procedimentos atinentes à liquidação do ativo do insolvente; - À alienação aplicam-se as regras do processo executivo (art. 164º do CIRE), sendo, assim, aplicável o disposto nos artigos 819º e 824º/2 do Código Civil; - Devem ser oficiosamente canceladas as inscrições relativas a direitos que tenham caducado com a venda (art. 900º/2 do CPC e art. 13º do C.R.P.); a este propósito, veja-se o Parecer R.P.42/2008 STJ-CT e o Parecer nº RP 20/2012 SJC-CT; - No caso em apreço, o registo da ação que fundamenta a provisoriedade do registo é posterior ao registo de hipoteca a favor do Banco (comprador), ao registo da declaração de insolvência e apreensão da massa insolvente e, e bem assim, ao ato de adjudicação dos imóveis ao BCP, a qual veio a ser formalizada na escritura pública; - É evidente que as referidas ações, dada a sua natureza, não são oponíveis ao adquirente dos bens no processo de insolvência; aliás, antes disso, não são oponíveis à massa insolvente; - O disposto no art. 102º/1 do CIRE tem como consequência que o promitente adquirente perde o direito à execução específica (cfr. Ac. do S.T.J. de 14-6-2011);

- No caso os mencionados contratos promessa não têm eficácia real, dado que não houve qualquer registo dos mesmos sobre os imóveis em causa; - Encontrando-se suspensos os contratos, cabe ao administrador optar pelo seu cumprimento ou incumprimento; - O cumprimento dos contratos foi negado pelo administrador de insolvência; 1

Na referência a esta inscrição a escritura enferma de lapso, mencionando-se a massa insolvente como Ré e Hui J..... como

Autor, quando é o contrário. Do mesmo lapso enferma o recurso. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos

- O prédio foi objeto de venda mediante propostas em carta fechada, concretizada na escritura pública, devendo o registo de ação caducar nos termos do art. 824º do Código Civil; - Não existe qualquer incompatibilidade entre o registo de aquisição e os registos das ações de execução específica; 3. A recorrida sustentou a qualificação, em despacho proferido ao abrigo do art. 142-A/1 do C.R.P. e que aqui se dá por integralmente reproduzido, constando do mesmo, especificamente quanto ao reconhecimento da incompatibilidade, o seguinte: «Ora, face ao documento apresentado a aos registos lavrados anteriormente, registo de ação de execução específica provisória por natureza nos termos do artigo 92º nº1, a) do CRP (ap. ../2014/11/13), registo de declaração de insolvência provisória por natureza nos termos do artigo 92º nº 2 b) do CRP (ap. ../20160525) e registo de ação de execução específica provisória por natureza nos termos do artigo 92º nº 1 a) do CRP (ap..../20160720) verifica-se que o registo a lavrar – aquisição por compra em processo de insolvência – atenta contra outras inscrições existentes, cujo teor evidencia uma incontornável incompatibilidade que cessará (por caducidade ou conversão) mediante decisão judicial transitada em julgado, nos termos do mecanismo previsto no artigo 92º nº 6 do Código de Registo Predial. De salientar ainda que o registo de ação não se encontra compreendido na factispécie do nº 2 do artigo 824º do Código Civil. Nesse sentido, julgo que o cancelamento da mencionada ação, não fosse a provisoriedade por natureza do registo de aquisição, não deveria ser efetuado oficiosamente mas sim com base em decisão judicial transitada em julgado, de acordo com o nº 5 do artigo 59º da CRP. (...) Neste sentido veja-se Proc. Nº 170/08.0TTALM.L1.Si – acórdão uniformizador de jurisprudência Proc. Nº 3374/07.09 TBGMR-I.G-2. SI , pareceres IRN C.P.69/2014 STJ-CT, R.P. 129/2005 DSJ-CT, R.P.25/2011 STJ-CT». Saneamento - O processo é o próprio, as partes legítimas, o recurso tempestivo e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito2.

2

A situação registral é deveras singular: registo [provisório por natureza nos termos do art. 92º/1/a)] de ação de execução

específica interposta antes da declaração de insolvência, em que é Autora a titular inscrita “..... – Empreendimentos Imobiliários, S.A.” e

Réu Hui J...; registo de declaração de insolvência da dita titular inscrita provisório por natureza nos termos do art. 92º/2/b) da CRP; e registo de ação de execução específica interposta e registada depois do registo de declaração de insolvência, em que é Ré a massa insolvente da titular inscrita, lavrada provisoriamente por natureza nos termos da alínea a) do nº1. Sem embargo de não estar em tabela a apreciação da respetiva qualificação, sempre diremos que não vislumbramos que razão terá levado o autor da qualificação do registo da segunda ação a não o ter considerado incompatível com o registo da primeira ação, já que, na eventualidade de esta vir a ser convertida, o prédio viria a ficar inscrito a favor de pessoa diversa do promitente vendedor (titular inscrito) ou seja, a favor de Hui J... (Réu na ação). Já na eventualidade de vir a caducar ou a ser cancelada a primeira, o prédio ficaria (continuará) inscrito a favor da insolvente e seria oficiosamente removida da segunda a provisoriedade por natureza da alínea b) do nº 2. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 •

3/6

Pronúncia: A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

1. Um dos efeitos da declaração de insolvência é o de suspender o cumprimento de qualquer contrato bilateral em que, à data da declaração de insolvência, não haja ainda total cumprimento nem pelo insolvente nem pela outra parte, até que o administrador de insolvência declare optar pela execução ou recusar o cumprimento (art. 102º/1 do CIRE). Tratando-se de contrato promessa de compra e venda, o referido direito de opção só não existe no caso ter sido atribuída eficácia real à promessa e se já tiver havido tradição da coisa³, em que a lei impõe ao administrador de insolvência que cumpra o contrato (art. 106º/1 do CIRE). 2. O direito de opção do administrador de insolvência tem natureza potestativa e as normas que a ele se referem têm caráter imperativo (cfr. art. 119º do CIRE)

pelo que, no caso de

insolvência do promitente-vendedor, a opção pelo incumprimento prevalece sobre o eventual interesse no cumprimento do contrato por parte do promitente – comprador⁴.

Já no que respeita ao registo aqui em causa, importa referir que este Conselho tem defendido, por mais que uma vez e de forma reiterada que, apesar de a lei não o exigir expressamente, um registo que seja lavrado provisoriamente por natureza ao abrigo da alínea b) do nº 2 deve referir se o é por dependência ou incompatibilidade [Cfr. o Pº R.P.18/2015 STJ-CC, disponível em www.irn.mj.pt (Doutrina), no qual são indicados outros processos]. Se em algumas situações o simples confronto com a situação registral permite perceber claramente qual é o fundamento concreto da provisoriedade, nem sempre assim acontece, e a situação dos autos é paradigmática da necessidade da dita menção. Ora o registo aqui em causa, para lá de não incluir a menção de que a provisoriedade é por incompatibilidade, também não inclui a referência às inscrições em relação às quais existe essa incompatibilidade (de acordo com o despacho de sustentação não existe incompatibilidade apenas quanto à relativa à segunda ação de execução específica) e que, como veremos, são ambas as inscrições de ação de execução específica.

3

É dominante a doutrina de que, no caso de contrato promessa sem eficácia real, o administrador de insolvência pode recusar

o cumprimento, mesmo que tenha havido tradição da coisa a favor do promitente-comprador (cfr. Nuno Manuel Pinto de Oliveira e Catarina Serra, in *Insolvência e Contrato Promessa*, Revista da Ordem dos Advogados, 2010, Vol. I/IV, disponível em <http://www.oa.pt/>, e doutrina aí mencionada. No mesmo sentido cfr, Ac. do STJ de 21-06-2016 in www.dgsi.pt . 4

Cfr. Ac. da Relação de Coimbra de 01/07/2008, in www.dgsi.pt, (em caso de execução específica interposta antes da

declaração de insolvência) e vários outros Acórdãos no mesmo referidos. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

3. Do que ficou dito não decorre que, encontrando-se registada ação de execução específica interposta pelo promitente-comprador contra a massa insolvente do promitente-vendedor e tendo o administrador de insolvência optado (tacitamente)⁵ pelo incumprimento, ao ter procedido à venda dos prédios a “terceiro”, possa o conservador, apoiando-se no dito regime substantivo,

deixar

de levar em conta que se encontra pendente “no”⁶ processo de insolvência a apreciação, por parte do Juiz, do pedido de execução específica do contrato promessa, que traduz uma pretensão de sinal oposto à opção pelo incumprimento. Desconsiderar aquela pendência (publicitada pela inscrição de ação) traduziria uma apreciação do mérito da ação, que cabe exclusivamente ao Juiz. 4. Porque assim é, deve, no plano do princípio do trato sucessivo, dar-se por manifesta a incompatibilidade entre o registo de aquisição submetido a registo (decorrente da venda feita pelo administrador de insolvência a “terceiro” referida no ponto anterior) e o precedente registo de ação de execução específica, no sentido de que, vindo a dar-se a procedência do pedido formulado na ação e registada que venha a ser a respetiva decisão judicial, os prédios deixarão de estar inscritos a favor da sociedade insolvente. 5. Exclusivamente no mesmo plano do princípio do trato sucessivo, encontrando-se lavrada, precedentemente à inscrição da mencionada ação e à inscrição de declaração de insolvência (que ficou lavrada nos termos da alínea b) do nº 2) uma outra inscrição de ação de execução específica – in casu interposta pela promitente-vendedora (titular inscrita) contra outro promitente-comprador - o registo de aquisição submetido a registo é também incompatível com esta inscrição de ação, o qual deve, assim, mencionar que a provisoriedade por natureza (nos termos da alínea b) do nº 2) existe em relação a ambas as inscrições. 6. Atenta a enunciada relação de dependência em que se encontra o registo de aquisição baseado na venda feita pelo administrador da insolvência em relação, simultaneamente, aos dois referidos registos de execução específica, só perante o concreto desenvolvimento registal que estas mesmas inscrições de ação venham a conhecer (sua eventual “conversão”, através do averbamento da

decisão de procedência, ou seu cancelamento) é que será possível determinar, em concreto, os

5

«Como não se exige declaração expressa nem forma especial para a declaração do administrador de insolvência, deve

entender-se que se aplicam os princípios da liberdade declarativa do art. 217º do CC e da liberdade de forma do art. 219º do CC. Assim, se for possível retirar dos atos praticados pelo administrador (ou do comportamento por ele adotado) que a opção foi no sentido da recusa de cumprimento(...) deve ter-se a recusa por declarada”- Citámos Nuno Manuel Pinto de Oliveira e Catarina Serra, ob. cit... 6

Outro dos efeitos da declaração de insolvência é a apensação de todas as ações em que se apreciem questões relativas a

bens compreendidos na massa insolvente, desde que requerida pelo administrador de insolvência, com fundamento na conveniência para os fins do processo, o qual, mesmo que não haja apensação, passa a substituir o insolvente (art.85º/1 e 2 do CIRE). In casu a ação foi interposta depois da declaração de insolvência(já contra a massa insolvente). Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações •

1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500
geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

5/6

consequentes efeitos sobre o registo de aquisição, no âmbito da aplicação do artigo 92º/6/7 e 8 do CRP (ou seja, a sua conversão, caducidade ou requalificação).

Em consonância com o exposto⁷, propomos a improcedência da presente impugnação.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 16 de fevereiro de 2017. Luís Manuel Nunes Martins, relator.

Esta deliberação foi homologada pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 16.02.2017.

7

Em face do que ficou dito, fica claro que está fora de questão aplicar ao caso a doutrina deste Conselho (emitida em sede de

processo de execução singular) constante dos processos mencionados pelo Recorrente, bem como conjecturar acerca da aplicação do disposto nos artigos 819º e 824º do CC e art. 34º/4 do CRP, invocados pelo mesmo Recorrente. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

6/6

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