

DIFICULDADES PRÁTICAS

NO REGISTO DAS AÇÕES E DECISÕES JUDICIAIS¹

Sumário: 1. Introdução; 2. O enquadramento legal do pedido de registo das ações/decisões no Código do Registo Predial e em legislação conexa; 3. A notificação da qualificação de um registo promovido pelo tribunal. Exemplo prático; 4. A comunicação para suprimimento de deficiências de um registo promovido pelo tribunal. Exemplos práticos; 5. O *pedido* enquanto resultado da interpretação do conjunto do articulado. Exemplos práticos; 6. A registabilidade das ações. Exemplos práticos; 7. O princípio da legalidade nas ações. Exemplos práticos; 8. O princípio do trato sucessivo nas ações. Exemplos práticos; 9. Conclusão.

1. Introdução

Como se sabe, 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, CRepP²), 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.”³⁻⁴

¹ Este texto pretende abordar algumas questões práticas do registo das ações e decisões, no âmbito do registo predial. Por agora, não faremos referência, quer aos procedimentos e respetivas providências, previstos no artigo 3.º, d) e e) do Código do Registo Predial, quer à matéria no âmbito do registo comercial (cfr. artigo 9.º do Código do Registo Comercial).

² No mesmo sentido, o artigo 2.º, n.º 1, da Lei da Organização do Sistema Judiciário (LOSJ), aprovada pela Lei n.º 62/2013, de 26-08 e com declaração de retificação n.º 42/2013, de 24-10.

³ Cfr. ainda o artigo 24.º, n.º 2, da LOSJ.

⁴ 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 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).*

O principal corolário da obrigatoriedade e prevalência das decisões dos Tribunais, *embora nele não se esgote*, é o instituto do caso julgado⁵. O artigo 619.º do CPC estabelece o valor da sentença transitada em julgado: “Transitada em julgado a sentença ou o despacho saneador que decida do 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.”⁶ Portanto, quando a sentença tenha sido de *mérito*, forma-se o *caso julgado formal e material* (com efeitos dentro e fora do processo)⁷.

No círculo da qualificação registal isso significa 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 Tribunais⁸.

Porém, 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, porque além de o seu cumprimento ser fundamental para os fins do registo, i. é, para a publicidade registal com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário [artigo 1.º do Código do Registo Predial (CRP)], e para a garantia da *oponibilidade* a terceiros dos direitos inscritos, são também imperativas e vinculatórias para o conservador.

Daí a submissão do registo das ações/decisões ao princípio da legalidade (artigo 68.º do CRP)⁹ e nomeadamente ao princípio do trato sucessivo contido no artigo 34.º, n.º 4 do CRP, no sentido de que na ação/decisão deve intervir o titular inscrito, desde o início ou posteriormente chamado como interveniente principal¹⁰⁻¹¹.

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

⁶ Cfr. ainda os artigos 627.º e 628.º do CPC.

⁷ Cfr. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Ação Declarativa Comum* [...], cit., pp. 338 e ss.

⁸ 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).

⁹ Sobre o princípio da legalidade cfr. Processo R. P. 74/2013 STJ-CC, disponível em <http://www.irm.mj.pt/sections/irm/doutrina/>. Todos os processos a que nos referimos, posteriores a 2005, são aqui consultáveis. Os outros, em <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/legislacao/publicacao-de-brn/>.

Para MÓNICA JARDIM, *Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Coimbra: Almedina, 2013, pp. 494-495: “A função qualificadora, desempenhada pelo conservador português, é o meio indispensável para que o princípio da legalidade atue. De facto, através do exercício da função qualificadora, o conservador efetua uma *depuração* dos atos que é chamado a registar, assegurando que o Registo não seja um mero arquivo de documentos, mas o *crivo* por onde só passam os atos que o ordenamento jurídico consente.”

¹⁰ Quanto à aplicabilidade do princípio do trato sucessivo nas ações/decisões cfr., entre outros, Proc. 92/96 R.P. 4, BRN 8/1997; Proc. R.P. 27/99 DSJ-CT, BRN 10/99; Proc. R.P. 294/2000 DSJ-CT, BRN 7/2001; Proc. R.P. 75/2002 DSJ-CT, BRN 9/2002; Proc. nº R.P. 47/2004 DSJ-CT, BRN 11/2004, Proc. R.P. 92 e 93/2006 DSJ-CT, Proc. R.P. 192/2011 SJC-CT e mais recentemente, Proc. R.P. 58/2014 STJ-CC. Na doutrina, cfr. CATARINO NUNES, *Código do Registo Predial Anotado*, Coimbra: [S.n.], 1968, p. 235; LUÍS GONZAGA DAS NEVES SILVA PEREIRA, “Do registo das ações” e “Registo das ações (efeitos)”, ambos disponíveis em <http://cenor.fd.uc.pt/site/> (Publicações), ISABEL PEREIRA MENDES, “Repercussão no registo das ações dos princípios de direito registral”, *Estudos sobre Registo Predial*, Coimbra:

2. O enquadramento legal do pedido de registo das ações/decisões no Código do Registo Predial e em legislação conexa

Antes de qualquer outro, o artigo 3.º do CRP sujeita a registo, na alínea a) do n.º 1, 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 [*Factos sujeitos a registo*], bem como as ações de impugnação pauliana¹², na alínea b), 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 e, na alínea c), as decisões finais das ações referidas, logo que transitem em julgado. De modo que, em face das alíneas a) e c) citadas, a registabilidade da ação determina-se *pelos efeitos que a ação visa produzir no conteúdo ou na estrutura (subjéctiva ou objectiva) de algum dos direitos referidos no artigo 2.º do CRP*¹³.

Depois, o artigo 8.º do CRP, de acordo com o qual “a impugnação dos factos registados faz presumir o pedido de cancelamento do respetivo registo”. Na verdade, este preceito decorre do artigo 7.º do CRP, do princípio da presunção de verdade ou exatidão, pois se o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define, coerentemente, a impugnação judicial desse registo faz presumir o pedido do seu cancelamento.

Em virtude dos efeitos do registo das ações e respetivas decisões – designadamente o efeito estabelecido no n.º 1 do artigo 5.º do CRP que assegura a oponibilidade a terceiros dos direitos inscritos – o artigo 8.º-A, n.º 1, b), do

Almedina, 1999, pp. 79-100; J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Temas de Registos e de Notariado*, “Publicidade e princípios do registo”, Coimbra: Almedina, 2010, p. 51.

No citado Proc. R.P. 92 e 93/2006 DSJ, afirmou-se: *Trata-se, como repetidamente tem vindo a afirmar-se, de um princípio meramente formal, que não visa decidir em definitivo qual o melhor direito entre os que são conflituantes, válido para todos os efeitos de registo, sejam eles quais forem, cuja aplicabilidade se suscita, quer no caso do registo provisório de ação – antecâmara que é da decisão final -, quer na eventualidade do registo da própria decisão judicial, se a ação não tiver sido oportunamente registada [...].*

¹¹ Sobre a *intervenção de terceiros* vide SALVADOR DA COSTA, *Os Incidentes da Instância*, Coimbra: Almedina, 2013, 6.ª ed., pp. 65 e ss.

¹² Quanto aos efeitos da ação de impugnação pauliana vide MÓNICA JARDIM, “O Efeito do Registo das Ações e Respetivas Sentenças que as Julquem Procedentes”, Maio, 2014, pp. 10-14, in <http://cenor.fd.uc.pt/site/> e *Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, cit., pp. 687-690.

¹³ Cfr. LUÍS GONZAGA DAS NEVES SILVA PEREIRA, “Do registo das ações”, cit., pp. 2 a 5. Levantando aí a questão de saber *porque e para que é que se registam tais ações*, fundamentando-se essencialmente nos artigos 1.º, 5.º, 6.º, n.ºs 1 e 3, 7.º e 92.º, n.º 1, a), do CRP, escreve em resposta: *A função do registo da ação é, pois, a de asseverar ao autor que os efeitos materiais da sentença que lhe for favorável vincularão todos aqueles – não intervenientes na ação – que, não tendo registado a aquisição antes do registo da ação, hajam adquirido ou venham a adquirir sobre a coisa litigiosa direitos incompatíveis com aquele que o autor pretende fazer valer em juízo. Donde resulta que o registo da ação, quando prioritário, assegura desde logo a exequibilidade da decisão final em relação a terceiros ou erga omnes.*

CRP determina a obrigatoriedade do seu registo¹⁴⁻¹⁵. São sujeitos da obrigação de registar, os tribunais, devendo ser efetuada a comunicação para o registo das ações aludidas nas alíneas a) e b) do artigo 3.º até ao termo do prazo de 10 dias após a data da audiência de julgamento e para o registo das decisões finais no prazo de um mês a contar da data do respetivo trânsito em julgado [artigos 8.º-B, n.º 3, a) e 8.º-C, n.ºs 3 e 4 do CRP], sem que haja qualquer *sanção pecuniária* pelo incumprimento ou pelo cumprimento tardio de tal obrigação (artigo 8.º-D, n.ºs 1 e 2 do CRP).

Acresce que, por força do disposto no artigo 151.º, n.º 4 do CRP, os tribunais, no que respeita à comunicação das ações e decisões, são dispensados do pagamento prévio dos emolumentos e taxas, devendo estas quantias entrar em regra de custas.

No seguimento, num sentido amplo, o registo das ações pode efetuar-se em duas fases: numa fase prévia ou cautelar, com base em certidão de teor do articulado (petição inicial ou reconvenção, por exemplo) ou em duplicado deste, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo, ou com base em comunicação efetuada pelo tribunal, acompanhada de cópia do articulado, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 53.º do CRP¹⁶; ou numa fase definitiva, perante a decisão judicial, sendo que neste caso o documento para registo é a certidão da decisão ou a comunicação efetuada pelo tribunal acompanhada da cópia da decisão, como determina o artigo 53.º-A do CRP.

Por conseguinte, as ações registam-se em termos provisórios por natureza [artigo 92.º, n.º 1, a), CRP], uma vez que estamos perante um litígio, *numa fase controvertida, ainda por resolver*¹⁷, porém, contrariamente a outros registos provisórios, não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade [artigo 92.º, n.º 11, CRP], visto que ficarão a aguardar a decisão definitiva do pleito [artigo 3.º, n.º 1, c), CRP]. Só assim não ocorrerá se, por qualquer motivo (artigo 68.º do CRP), o registo de ação for qualificado também como provisório por dúvidas, pois nesse caso, ficará sujeito ao prazo de caducidade geral determinado no artigo 11.º, n.º 3, do CRP, ou seja, de seis meses.

¹⁴ Salvo as ações de impugnação pauliana, o que não deixa de estar relacionado com os efeitos que se atribuem ao seu registo.

¹⁵ A alteração ao CRP operada pelo Decreto-Lei 116/2008, de 4 de julho, aditou-lhe, entre outros, os artigos 8.º-A a 8.º-D, os quais introduziram a *obrigatoriedade* do registo. As razões que estiveram na origem da instituição de um sistema de registo predial obrigatório foram, nomeadamente, a necessidade de obtenção de uma coincidência, tão ampla quanto possível, entre a realidade substantiva e a realidade registal e a manutenção de uma informação registal o mais atualizada possível. Ora, referindo-se o artigo 8.º-A à *obrigatoriedade do registo*, questionou a doutrina se esta obrigatoriedade integraria um dos princípios de registo. Para MOUTEIRA GUERREIRO, “a obrigatoriedade de promover o registo ficou normativamente estabelecida na lei e o incumprimento respetivo é sancionado” (J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, Coimbra: Coimbra Editora, 2014, pp. 505-506).

¹⁶ Se a apresentação for feita pelo mandatário judicial, estabelece ainda o n.º 2 do artigo 53.º, que é suficiente a entrega da cópia do articulado e de declaração da sua prévia ou simultânea apresentação em juízo com indicação da respetiva data.

¹⁷ Cfr. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito Registral Predial e Comercial*, 2.ª Edição, Coimbra: Coimbra Editora, 1994, pp. 59-63.

O registo da decisão final que julgue procedente a ação, quando a ação está inscrita, efetuar-se-á por averbamento à respetiva inscrição¹⁸ [artigo 101.º, n.º 2, c), CRP]. Não existindo ação inscrita, a decisão final, desde que transitada em julgado, normalmente encerrará um registo definitivo¹⁹.

A conversão em definitiva da inscrição de ação – e do mesmo modo a inscrição de decisão final – em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo ou anulado um registo, determina o correspondente averbamento oficioso de alteração ou cancelamento – artigo 101.º, n.º 4, do CRP.

No registo de ação, para além da essencial identificação dos sujeitos ativos e passivos²⁰ que são, respetivamente, os autores e réus na ação, exige ainda o artigo 95.º, n.º 1, g), do CRP, como requisito especial, a menção do *pedido*. Já o registo definitivo da decisão judicial deve conter, como menção especial, a *parte dispositiva*.

Sem, no momento, nos termos em nenhuma ação em especial, apontamos alguns exemplos de *pedido*²¹:

- *Condenação, por parte dos réus, a reconhecerem o direito de propriedade dos autores sobre o prédio;*
- *Anulação do legado que em testamento público de 10/02/2004, outorgado no Cartório Notarial de Lisboa, A, fez a favor do réu marido, e conseqüente cancelamento da inscrição de aquisição efetuada pela AP. 25 de 2015/02/02;*
- *Declaração de constituição, a favor do prédio X, de uma servidão legal de passagem, de pé e carro, imposta no prédio Y, a qual deve exercer-se através de uma faixa com dois metros de largura e em toda a extensão da extrema norte do pretense prédio serviente;*
- *Declaração de se achar já verificada a condição suspensiva aposta no contrato de venda que os réus fizeram ao autor, por escritura pública de 10/02/2004, a fls. X, do Livro Y, do Cartório Notarial do Porto;*
- *Sentença que produza os efeitos da declaração negocial dos réus, a que estes estão adstritos por contrato-promessa de compra e venda celebrado com o autor.*

¹⁸ 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. Por isso se afirma que *a partir do momento em que o registo provisório da ação é realizado, nenhum outro interessado poderá prevalecer-se, contra o titular do direito provisoriamente inscrito, dos direitos que sobre o mesmo prédio venha a adquirir depois ou dos que, adquiridos antes, não tenha, entretanto, registado. Vide* LUIS GONZAGA DAS NEVES SILVA PEREIRA, “Do registo das ações”, p. 3.

¹⁹ 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.”

²⁰ Cfr. o artigo 93.º do CRP quanto aos requisitos gerais de qualquer inscrição.

²¹ Cfr. SEABRA DE MAGALHÃES, *Formulário do Registo Predial*, Coimbra: Almedina, 1972, pp. 171 e ss.

Por fim, de acordo com o artigo 59.º, n.º 5 do CRP, o cancelamento do registo provisório de ação é feito: ou com base em certidão da decisão transitada em julgado que absolva o réu do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida; ou em comunicação efetuada pelo tribunal, acompanhada da cópia daquela decisão e indicação do respetivo trânsito em julgado.

No que concerne ao modo de efetuar o *pedido* do registo predial, no caso dos tribunais, a *comunicação*, o artigo 2.º, n.º 3, da Portaria n.º 621/2008, de 18-07 (Regulamentação dos Pedidos de Registo Predial), estabelece que o pedido de registo efetuado por escrito pelos tribunais, quer seja apresentado presencialmente ou por correio, não carece de utilizar o modelo aprovado, sem prejuízo de dever conter a indicação do pedido e dos prédios a que respeita (artigo 2.º, n.º 4, e artigo 3.º da Portaria).

3. A notificação da qualificação de um registo promovido pelo tribunal. Exemplo prático

Como vimos, é obrigatório submeter a registo as ações e decisões referidas no artigo 3.º, salvo as ações de impugnação pauliana e certos procedimentos, sendo que sujeitos da obrigação de registar são, no caso, os tribunais.

Por força do *princípio da instância*, com assento no artigo 41.º do CRP, por regra, o registo é feito a pedido de quem tenha legitimidade, só se podendo efetuar após a formulação de um pedido. Contudo, como exceção ao princípio, há uma série de casos de oficiosidade previstos na lei²². Precisamente, a atuação do Tribunal na promoção do registo de ações e decisões insere-se no âmbito de uma *oficiosidade externa*, norteadas pelo *interesse público de dar a conhecer o facto para feitos de registo*, não sendo adequado atribuir-se ao Tribunal a qualidade de “apresentante” para efeitos quer de notificação dos despachos de recusa e provisoriedade (artigo 71.º do CRP) quer de legitimidade para a impugnação hierárquica ou judicial (artigo 141.º, n.º 4)²³.

Por conseguinte, nestes casos, o sujeito ativo, que é o titular de um interesse direto no registo, deverá ser o destinatário da notificação do despacho de recusa ou de provisoriedade por dúvidas, ou, salvo no caso previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 92.º do CRP, da qualificação do registo como provisório por natureza, para que, querendo, possa interpor recurso hierárquico ou impugnação judicial.

Isto, naturalmente, sem prejuízo de o sentido da decisão ser igualmente comunicado ao Tribunal, integrando o processo judicial em causa.

Exemplo 1:

²² Cfr. artigos 97.º, 92.º, n.ºs 7 e 8, 101.º, n.ºs 4 e 5, 148.º, n.º 4 e 149.º do CRP.

²³ Cfr. Processo C. P. 32/2010 SJC-CT.

O Tribunal X efetuou comunicação para registo provisório de ação à Conservatória do Registo Predial do mesmo concelho, com ofício em que solicita o registo de ação sobre o prédio Y, anexando cópia da petição inicial. Na ação, de reivindicação, a autora arroga-se proprietária desse prédio, o qual já se encontra inscrito a seu favor, pedindo que lhe seja reconhecido o direito de propriedade.

Em abstrato, a ação de reivindicação, que tem por fim fazer reconhecer o direito de propriedade e restabelecer a situação anterior à violação, estará sujeita a registo, nos termos da alínea a) do artigo 3.º do CRP, sem o qual não produz efeitos em relação a terceiros. No entanto, não estará sujeita a registo se o prédio que dela é objeto já está inscrito em nome do autor, especialmente se nela não se invocar um modo de aquisição do direito diverso do que figura na inscrição do facto aquisitivo²⁴.

No caso, foi o registo de ação recusado com fundamento no facto de não estar sujeita a registo, ao abrigo da norma contida no artigo 69.º, n.º 1, c), última parte, do CRP.

Por conseguinte, a notificação do despacho de recusa deve ser efetuada ao sujeito ativo do facto. Desse modo, a decisão de recusa do registo de ação deve ser notificada, não ao Tribunal X, mas à autora, para que esta, querendo, interponha recurso hierárquico ou impugnação judicial, devendo, no entanto, a decisão ser igualmente comunicada ao Tribunal, pois tal informação pode ser importante para o processo em causa.

4. A comunicação para suprimimento de deficiências de um registo promovido pelo tribunal. Exemplos práticos

O procedimento de suprimimento de deficiências, previsto no artigo 73.º do CRP, foi introduzido pelo Código de 1984, *numa perspetiva de simplificação e modernização da atividade registal*, e, tendo sido objeto de algumas intervenções legislativas, é atualmente um procedimento obrigatório que deixou de estar na disponibilidade do conservador e que deve ocorrer previamente à feitura do registo.

Assim, no âmbito da qualificação de um pedido de registo, sempre que possível, as suas *deficiências* devem ser supridas oficiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo competente ou por acesso direto à informação constante da base de dados das entidades ou serviços da Administração Pública – artigo 73.º, n.º 1. Nesta medida, é possível completar-se ou corrigir-se uma deficiência da requisição de registo, desde que tal não envolva a formulação de um *novo pedido, relativo a um facto diverso no conteúdo, nos efeitos jurídicos e no conteúdo normativo*; acrescentar-se ao processo de registo elementos colhidos dos documentos arquivados ou já existentes na conservatória, como, por exemplo, uma procuração,

²⁴ Cfr. Processo R.P. 105/97 DSJ-CT, BRN 6/98, p. 27; Processo n.º R.P. 17/2002 DSJ-CT, BRN 11/2002, p. 4; Processo n.º R.P. 84/2003 DSJ-CT, BRN 11/2003, p. 19; Processo R. P. 149/2008 SJC-CT e Processo R. P. 266/2008 SJC-CT, entre outros.

contanto que novamente referenciada na requisição de registo (artigo 43.º, n.º 2 do CRP); ou aceder-se a bases de dados, como será o caso da consulta a uma ficha de registo comercial ou a um assento de registo civil.

Se as deficiências do pedido de registo não puderem ser sanadas nos termos apontados e tratando-se de deficiência que não envolva novo pedido de registo, nem constitua motivo de recusa nos termos das alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo 69.º, o serviço de registo comunica este facto ao interessado, devidamente fundamentado, por escrito, por correio eletrónico ou sob registo postal, para que, no prazo de cinco dias, proceda a tal suprimento, sob pena de o registo ser lavrado como provisório ou recusado – artigo 73.º, n.º 2.

Em extrema síntese, os documentos que irão ser objeto de apreciação aquando da análise da viabilidade do pedido de registo são os que tenham sido inicialmente apresentados pelos interessados (artigos 42.º, 43.º e 60.º do CRP), cuja falta tenha sido suprida oficiosamente (73.º, n.º 1), ou agrupados em resultado de suprimento de deficiências, (73.º, n.ºs 2, 3 e 6), sendo certo que o suprimento só pode ter como fim a qualificação favorável do pedido de registo.

Temos, assim, num contexto de formação da decisão registal, a hipótese da comunicação ao interessado para eliminação de obstáculos à feitura do registo. Ora, no caso de o registo ter sido promovido pelo tribunal, a interlocução para o suprimento de deficiências deverá ser estabelecida com o *interessado*, o sujeito ativo, sem prejuízo da sua comunicação simultânea ao Tribunal, permitindo ao juiz do processo judicial respetivo a iniciativa de superar as deficiências do pedido de registo.

Exemplo 2:

O Tribunal X efetuou comunicação para registo da decisão final de ação à Conservatória do Registo Predial Y, anexando cópia daquela, sem conter qualquer menção acerca do trânsito em julgado da respetiva sentença.

O serviço de registo deve comunicar ao sujeito ativo (do facto jurídico a lançar na ficha de registo, *i. é*, da decisão judicial), para, no prazo de 5 dias, apresentar documento comprovativo de que a sentença transitou em julgado, fundamentando com o disposto nos artigos 73.º, n.º 2 e 3.º, n.º 1, al. c), do CRP. Deve, igualmente, comunicar tal facto ao tribunal, podendo aí ser tomada a iniciativa de suprimento da deficiência, já que, no exemplo figurado, o tribunal é o natural detentor dessa informação.

De qualquer modo, ainda antes de receber qualquer comunicação, pode o interessado, por sua iniciativa²⁵, desencadear ele próprio o processo de suprimento de deficiências, completando o processo de registo com documento que assevere o trânsito em julgado da sentença;

²⁵ O suprimento de deficiências é um procedimento de *hetero-iniciativa*. Pode ler-se no processo R.P. 154/2009 SJC-CT (nota 2): *Apesar de o texto da lei não se ocupar da iniciativa do interessado nem utilizar o conceito de “apresentação complementar”, cremos que não foi*

Ou, após a comunicação, pode solicitar expressamente (pessoalmente, por escrito, por correio eletrónico ou sob registo postal) ao serviço de registo, dentro do mesmo prazo de 5 dias, que diligencie pela obtenção do documento junto do tribunal, devendo o serviço de registo ser posteriormente reembolsado de eventuais pagamentos efetuados (cfr. artigo 73.º, n.ºs 3 e 4).

Exemplo 3:

O Tribunal X efetuou comunicação para registo da decisão final de ação à Conservatória do Registo Predial Y, anexando cópia daquela e identificando o prédio objeto do registo pela inscrição matricial. Contudo, para além de resultar do ofício que estava em causa prédio não descrito no registo, a cópia de decisão final não continha qualquer informação relativa ao prédio, remetendo expressamente para a identificação constante da petição inicial.

O serviço de registo deve comunicar ao sujeito ativo para, no prazo de 5 dias, apresentar certidão da petição inicial de onde conste a identificação do prédio, pois em face do disposto no artigo 44.º, n.º 1, b), do CRP, é obrigatório que dos atos que contenham factos sujeitos a registo conste o número da descrição dos prédios ou, como na hipótese apresentada, as menções necessárias à sua descrição, quando o prédio ainda não se encontre descrito.

Do mesmo modo, a comunicação deve seguir para o tribunal.

5. O pedido enquanto resultado da interpretação do conjunto do articulado. Exemplos práticos

Como já se disse, os registos da ação e da decisão judicial efetuam-se com base nos títulos referidos nos artigos 53.º e 53.º-A do CRP, respetivamente, obrigando o artigo 95.º, n.º 1, g), do CRP, a que o registo de ação tenha como requisito especial, a menção do *pedido* e o registo definitivo da decisão judicial *a parte dispositiva*.

Ora, em face desta última norma, poderíamos ser levados a pensar que para o registo de ação apenas interessa ao conservador conhecer o pedido ou os pedidos tais como estão formulados no articulado. Se assim fosse bastaria ao conservador, como título suficiente para registo, uma *certidão meramente comprovativa dos pedidos explicitamente formulados na petição*, mas já não, como a lei exige, certidão de teor, duplicado ou cópia do articulado.

propósito do legislador denegar ao interessado a iniciativa no desencadeamento do processo de suprimimento de deficiências e tornar o suprimimento de deficiências num procedimento de iniciativa exclusiva do serviço de registo.

Por conseguinte, tendo por base a documentação exigida para o registo, o que se inscreve nas ações é sim o *pedido* formulado, isto é, a *pretensão*, mas o seu conteúdo deve ser extraído do contexto do articulado, apreciada a *causa de pedir*, e não somente do pedido *expressis verbis* aí enunciado, apreendendo o conservador o *real sentido e alcance do pedido formulado*, e decidindo que a ação está sujeita a registo sempre que possua relevância registal, sem prejuízo de competir ao tribunal a fixação definitiva do seu sentido e alcance²⁶.

Exemplo 4:

A pediu o registo de ação de impugnação pauliana sobre o prédio 2000/20160108, da freguesia da Foz do Douro, concelho do Porto²⁷, juntando para o efeito um duplicado da petição inicial, com nota de entrada na secretaria judicial e cópias dos respetivos documentos, e prova matricial.

Do teor do articulado, extrai-se explicitamente um pedido principal de impugnação pauliana e um pedido subsidiário de declaração de nulidade do negócio translativo do direito de propriedade, fundada na simulação. Contudo, a pretensão do autor manifestada no pedido foi a seguinte: *Nestes termos, deve a presente ação ser julgada procedente por provada e, em consequência, ser declarado o direito do A. à restituição, na medida do seu interesse, do prédio urbano identificado nesta petição inicial, sendo reconhecido o direito do A. a executar tal bem no património da 2.ª Ré, com as legais consequências.*

É nosso entendimento que ambos os pedidos, tal como constam do teor do articulado, devem ser levados a registo, uma vez que ambos se enquadram no artigo 3.º, alínea a), do CRP.

Exemplo 5:

B requereu na Conservatória do Registo Predial Z o registo de ação sobre o prédio n.º 3000/20020225, da freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, apresentando duplicado da petição inicial, com os seguintes pedidos: a) ser reconhecido ao autor o direito legal de preferência na alienação do prédio, formalizada por escritura pública de compra e venda, de 17 de janeiro de 2015, entre a 1.ª Ré e os 2.ºs Réus; b) ser cancelado o registo de aquisição a favor dos 2.ºs Réus. O prédio em causa encontra-se registado a favor dos 2.ºs Réus, por compra à 1.ª Ré.

²⁶ Cfr. Processo 107/96, R.P. 4, BRN 7/97, p. 36, e Processo R. P. 7/2008 SJC-CT.

²⁷ Os prédios a que nos referimos nos exemplos são de criação imaginária.

Assim, foi efetuado o pedido de reconhecimento do direito legal de preferência, bem como o pedido de cancelamento do registo de aquisição a favor do terceiro adquirente (2ºs Réus).

Contudo, a conversão em definitiva da inscrição de ação de preferência irá determinar o averbamento oficioso de modificação do sujeito ativo à inscrição de aquisição efetuada a favor do terceiro adquirente – cfr. artigo 101.º, n.º 4 do CRP.

Pois, de acordo com certa doutrina²⁸, o direito que assiste ao preferente é o de se *substituir ao terceiro adquirente na posição que este ocupa no contrato celebrado com o obrigado à preferência, tudo se passando juridicamente, após a substituição e pelo que respeita à titularidade do direito transmitido, como se o contrato de alienação houvesse sido celebrado com o preferente*.

Nesta medida, embora o pedido de cancelamento possa parecer contraditório com o pedido de reconhecimento do direito legal de preferência, não há dúvida de que a ação de preferência está sujeita a registo em virtude dos efeitos que a respetiva decisão poderá produzir na estrutura subjetiva (modificação) do direito de propriedade.

Logo, analisado, pelo conservador, o pedido principal e a causa de pedir, não deve considerar o pedido de cancelamento efetuado, nem o inscrever enquanto *pedido*.

6. A registabilidade das ações. Exemplos práticos

Chegados aqui, recordámos que em face em face das alíneas a) e c) do artigo 3.º do CRP, a registabilidade das ações determina-se *pelos efeitos que a ação visa produzir no conteúdo ou na estrutura (subjetiva ou objetiva) de algum dos direitos referidos no artigo 2.º do CRP*. Assim, como é compreensível, não estão sujeitas a registo predial, nomeadamente, as ações de divórcio sem consentimento do outro cônjuge, as ações de regulação do exercício das responsabilidades parentais, ou as ações para investigação da paternidade. Vejamos outros exemplos do que foi entendido em pareceres do Conselho Técnico do IRN, I.P. (atual Conselho Consultivo).

Exemplo 6:

Na Conservatória do Registo Predial M foi requerido registo de ação cujo pedido, constante da petição inicial, consistia no seguinte: *condenação da ré a desimpedir a parte da Rua do Freixo ocupada pela obra em construção, demolindo a parte desta necessária à reposição da circulação e passagem existentes na data do início da obra, de pessoas e coisas, incluindo veículos motorizados ligeiros e pesados e dos bombeiros*.

²⁸ Cfr. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra: Almedina, 1997, p. 220.

Se, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º, 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, não estará sujeita a registo, por não estar em causa nenhum destes direitos, a ação que visa apenas obrigar a ré a um comportamento, ou seja, a demolir a parte da obra em construção sobre a via pública, para repor a circulação e passagem, por esse modo, da autora e dos demais moradores e outros interessados.

Exemplo 7:

Na Conservatória do Registo Predial M foi requerido registo de ação sobre o prédio descrito sob o n.º 1000/20040102, da freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa. O pedido da ação consubstancia-se no seguinte: a) *declarar-se que o prédio urbano dos réus, descrito na Conservatória sob o n.º 1000/20040102, da freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, em vez de 7500 m², tem a área de 6000 m²*; b) *declarar-se que o prédio da autora, descrito na Conservatória sob o n.º 1001/20040102, da freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, em vez de 3000 m², tem a área de 4500 m².*

Resulta ainda da própria petição inicial que o que se discute na ação é a extensão dos prédios confinantes e que, afinal, estão em causa a exata localização, a extensão e os limites dos dois prédios.

Assim, esta *ação de demarcação* não está sujeita a registo por apenas se discutirem os limites ou extremas do prédio e não a sua titularidade. Na ação de demarcação não se discute o *título de aquisição* do prédio de que a *faixa* faz parte, mas a extensão do prédio possuído. Diversamente, na ação de reivindicação, por exemplo quando o autor pede o reconhecimento do direito de propriedade porque o adquiriu por usucapião, compra e venda, doação, etc., está em causa o próprio *título de aquisição*²⁹.

Exemplo 8:

Na Conservatória do Registo Predial O, sobre o prédio descrito sob o n.º 2000/20040102, da freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, existe inscrição de ação em que os Autores solicitam a alteração do exercício de uma servidão de passagem, passando a mesma a exercer-se pelo prédio dos Réus. Os Réus contestaram e deduziram pedido reconventional em que pediram que fossem canceladas todas as inscrições vigentes sobre o prédio dos Autores e inutilizada a respetiva descrição, tendo também este pedido sido inscrito no registo. Posteriormente, os Autores vêm pedir o registo de ampliação do pedido (265.º, n.º 2, do CPC), com o seguinte

²⁹ Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado* (com a colaboração de M. HENRIQUE MESQUITA) Vol. III, 2.ª Ed., Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p. 199.

conteúdo: *deve ordenar-se o cancelamento do registo do pedido reconvençional promovido pelos réus, na medida em que conflitua com o dos autores.*

Nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º, estão sujeitas a registo 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, mas enquanto *registo concreto e existente*, pelo que este pedido não está sujeito a registo. Acresce que o registo provisório da reconvenção será feito, ou com base em certidão da decisão transitada em julgado que absolva os autores do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida; ou em comunicação efetuada pelo tribunal, acompanhada da cópia daquela decisão e indicação do respetivo trânsito em julgado.

Exemplo 9:

O pedido da ação, que se pretende venha a constar do registo, é o seguinte: *“deve a presente ação ser julgada procedente e, em consequência, deve ser declarada a nulidade por simulação do contrato de compra e venda celebrado entre o 1.º e o 2.º R.R., embora unicamente no respeitante ao preço declarado, declarando-se a validade do contrato, com todas as demais cláusulas, pelo preço efetivamente pago e recebido.*

Perante o pedido formulado, em que se pede a nulidade por simulação do valor do negócio, exclusivamente quanto ao preço, mantendo-se a validade em tudo o mais, é evidente que não se está perante uma ação com reflexos registrais, na medida em que a sua decisão favorável em nada alterará o que consta do registo.

Só está sujeita a registo, nos termos do artigo 3.º, n.º 1, alínea a), a ação que implique uma alteração do conteúdo ou da estrutura de um direito real, com o que, não está sujeita a registo a ação em que se pede a declaração de nulidade, por simulação do preço, de uma compra e venda, mas apenas quanto ao quantitativo do preço, mantendo-se em tudo o mais o negócio celebrado.

Exemplo 10:

Na Conservatória do Registo Predial P foi requerido registo de ação, juntando-se duplicado do articulado de *oposição mediante embargos de terceiro*, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo.

Em face do disposto nos artigos 344.º, 347.º, 348.º do CPC e essencialmente do disposto no artigo 349.º do CPC, de acordo com o qual “a sentença de mérito proferida nos embargos constitui, nos termos gerais, caso julgado quanto à existência e titularidade do direito invocado pelo embargante ou por algum dos embargados”, parece não poder deixar de concluir-se que os embargos de terceiro são uma verdadeira ação, embora revistam a natureza de incidente de oposição. Assim, os embargos estão sujeitos a registo, enquadrando-se no artigo 3.º,

n.º 1, a) do CRP, quando tenham também por finalidade o reconhecimento de algum dos direitos referidos no artigo 2.º do mesmo Código³⁰.

Exemplo 11:

Na Conservatória do Registo Predial Q foi apresentada, para registo provisório de ação, petição inicial onde a autora pede a declaração de nulidade de testamento outorgado pelo titular inscrito marido, com o consentimento do cônjuge mulher, através do qual aquele deixou aos seus netos o prédio descrito sob o n.º 4000/20040102. Acontece que sobre o prédio ainda não se encontra inscrito o direito de propriedade a favor dos legatários. Será essa ação registável?

Não há dúvida que uma ação judicial que se destine a obter a nulidade de um testamento pelo qual se dispôs de um direito de propriedade sobre determinado imóvel está sujeito a registo, nos termos do disposto no artigo 3.º, n.º 1, a), do CRP, pois destinando-se a apreciar a validade do negócio jurídico, poderá originar a extinção do direito de propriedade. E se o facto jurídico impugnado – o registo de aquisição por legado a favor dos netos – ainda não se encontrar registado, estará, do mesmo modo, sujeita a registo, pois, da conjugação dos artigos 3.º, 1, a) e 2.º do CRP basta que o facto jurídico esteja, ele próprio, sujeito a registo³¹.

7. O princípio da legalidade nas ações. Exemplos práticos

Como vimos, o registo das ações e decisões está sujeito ao princípio da legalidade, tal como consta do artigo 68.º do CRP. O conservador deve verificar, nomeadamente, a identidade do prédio em face dos documentos apresentados e dos registos anteriores.

Exemplo 12:

Foi pedido registo provisório de ação proposta contra o titular inscrito em que se peticiona a anulação do contrato translativo do direito de propriedade a favor deste. Na petição inicial o prédio urbano é identificado tal como consta da descrição predial, mas há uma diferença na área com a constante na inscrição matricial, que excede 40%.

³⁰ É pacífica a natureza de verdadeira ação declarativa dos embargos de terceiro. Cfr. Processos R.P. 134/98 DSJ-CT, R.P. 108/99 DSJ-CT e R.P. 220/2007 DSJ-CT. Vide ainda SALVADOR DA COSTA, *Os Incidentes da Instância*, cit., pp. 153 e ss.

³¹ Cfr. Processo 117/2016 STJSR-CC.

Exigindo o artigo 28.º do CRP, nomeadamente quanto à área dos prédios, harmonização entre a descrição e a inscrição matricial, pressupondo que o mecanismo de suprimentos de deficiências encetado pelo conservador não surtiu efeito, o registo de ação, para além de provisório por natureza, seria a qualificar também como provisório por dúvidas.

Contudo, se na própria petição inicial fosse levantada a questão da “identidade do prédio” e designadamente a da divergência de área, essa questão, porque iria ser apreciada pelo juiz do processo, não poderia conduzir à provisoriedade por dúvidas do registo³².

Exemplo 13:

Foi pedido registo provisório de ação sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial X sob o n.º 500/, composto de casa com logradouro e que resultou da anexação de dois prédios, o 200/ (que correspondia à casa) e o 100/ (que correspondia ao logradouro). Contudo, na petição inicial é pedido o reconhecimento do direito de propriedade do prédio descrito sob o n.º 200/, com a identificação que tinha antes da anexação, sem qualquer alusão na petição inicial à sua atual identificação e situação jurídica.

O registo de ação não pode ser efetuado apenas como provisório por natureza, porquanto, no articulado, deveria ter-se em conta a situação registal do prédio.

8. O princípio do trato sucessivo nas ações. Exemplos práticos

No âmbito ainda do juízo sobre a legalidade, para que a sentença produza o seu efeito em relação a terceiros é também indispensável que o registo da ação ou da decisão judicial não viole o princípio do trato sucessivo consagrado no artigo 34.º, n.º 4, do CRP.

Exemplo 14:

O prédio n.º 600/ tem o seguinte histórico, estando em vigor a última inscrição:

Ap. 20/20040505 – Aquisição a favor de A;

Ap. 21/20040505 – Aquisição a favor de B;

Ap. 10/20100505 – Aquisição a favor de C;

³² Cfr. Processo 51/96 R.P. 4, BRN 6/1996.

É proposta uma ação por D, na qual se pede que seja declarada a nulidade do contrato de compra e venda celebrado entre os Réus A e B.

Da aplicação do trato sucessivo ao registo das ações, na sua modalidade da continuidade das inscrições, resulta que: estando o prédio registado a favor de C e não tendo este intervindo na ação, o registo tem de ser qualificado também como provisório por dúvidas.

Para a remoção das dúvidas suscitadas basta que se faça prova de que, entretanto, o titular inscrito foi chamado a intervir na ação em causa.

Exemplo 15:

O prédio n.º 800/ tem o seguinte histórico:

Ap. 10/20040505 – Aquisição a favor de B, por compra a A;

Ap. 11/20040505 – Constituição de Propriedade Horizontal;

O prédio n.º 800/ - “A” :

Ap. 15/20100505 – Aquisição a favor de C, por compra a B;

O prédio n.º 800/ - “B” :

Ap. 16/20100505 – Aquisição a favor de D, por compra a B;

É proposta uma ação por E, contra A e B, pedindo a declaração de nulidade do contrato de compra e venda titulado por escritura pública entre A e B e o consequente cancelamento do registo de aquisição a favor de B, do registo de constituição de propriedade horizontal e de todas as inscrições posteriores sobre o mesmo prédio e sobre as suas frações autónomas.

O registo de ação será qualificado como provisório por dúvidas (artigo 7.º e 34.º, n.º 4, do CRP) se C e D não forem demandados na ação, isto é, sem a *intervenção* desses titulares inscritos³³.

Exemplo 16:

³³ Cfr. ISABEL PEREIRA MENDES, “Repercussão no registo das ações dos princípios de direito registral”, *Estudos sobre Registo Predial*, pp. cit.

O prédio n.º 500/ tem inscrição de aquisição a favor de A. B, que comprova documentalmente ser o seu único herdeiro, propõe ação contra C, na qual pede o reconhecimento do direito de propriedade de uma parcela integrada no prédio que foi abusivamente ocupada.

Não se verifica violação do princípio do trato sucessivo no registo da ação, porquanto o autor, mediante a junção de documento comprovativo, demonstra na petição inicial que é o único herdeiro do titular inscrito.

Exemplo 17:

Com base em certidão emitida pelo Tribunal Y comprovativa de transação homologada por sentença judicial, em que se declara transferido para A o direito de propriedade, A pediu na Conservatória do Registo Predial Y, o registo de aquisição a seu favor.

Considerando existir registada sobre o prédio ação judicial provisória por natureza, em que eram Autora e Réu as mesmas partes que transigiram, e que a transação comprovada por aquela certidão judicial versava sobre o pedido formulado naquela ação, a Conservatória convolou aquele pedido de registo de aquisição para pedido de conversão do referido registo de ação – com base no dever de assessoria que configura uma das vertentes do procedimento de suprimimento de deficiências – porém, qualificando-o, recusou a conversão alegando que o prédio não se encontrava registado a favor do Réu demandado na ação, o que provocava violação do princípio do trato sucessivo.

Contudo, é no momento em que a ação vem a registo que o conservador deve proceder à apreciação imposta pelo princípio da legalidade e designadamente, pelo princípio do trato sucessivo. Se a ação tem apenas a qualificação de provisória por natureza, nos termos da alínea a), do n.º 1, do artigo 92.º do CRP, e a decisão homologatória de transação produziu o efeito real de transmissão do direito de propriedade do Réu para a Autora, transitada em julgado, nada obstará ao averbamento à inscrição da ação da decisão final.

Mas, se no momento em que a ação veio a registo, a Autora juntou, com a petição inicial, documento com que pretende comprovar que o Réu adquiriu o direito de propriedade do titular inscrito no registo, não existe, efetivamente, violação do princípio do trato sucessivo.

Diversa seria a hipótese seguinte: para o registo de ação foi provocada e comprovada a intervenção do titular inscrito no registo. Todavia, apesar de provocada e comprovada aquando do registo da ação, resulta do teor da decisão judicial que não foi admitida, sendo a decisão proferida em ação que correu contra outrem que não o titular inscrito. Neste caso, a qualificação incide sobre a própria decisão, pelo que deve recusar-se a conversão da ação³⁴.

³⁴ Cfr. Processo R.P. 58/2014 STJ-CC.

9. Conclusão

Como é fácil de ver, as nossas reflexões são quase exclusivamente de teor prático. Como salientou SILVA PEREIRA em 2004, *se há tema de registo predial que tem vindo a gerar polémica quer na doutrina quer na jurisprudência, esse é sem dúvida o que respeita ao registo das ações*. Esperamos, de algum modo, ter contribuído para que o pedido ou a comunicação do registo das ações e decisões se torne menos receoso, sabendo que o registo assegura a oponibilidade a terceiros dos direitos validamente adquiridos.

Blandina Soares

(Conservadora dos Registos e Membro do Conselho
Consultivo do IRN, I.P.)