

O REGISTO PREDIAL DAS AÇÕES JUDICIAIS

Madalena Teixeira

Conservadora dos Registos Predial e Comercial e
membro do Conselho Consultivo do IRN, I.P.

Sumário: 1. Introdução; 2. Critério de registabilidade das ações judiciais; 2.1. Do critério legal; 2.2. Da densificação do critério legal; 3. Parâmetros da qualificação registal; 3.1. Decisão sobre a registabilidade da ação judicial; 3.2. Os limites da qualificação registal; 3.3. O princípio do trato sucessivo como limite positivo da qualificação; 4. A função do registo provisório da ação judicial; 5. Os efeitos do registo das ações judiciais em relação a terceiros; 6. Conclusão.

1. Introdução

Sobre o tema do registo das ações judiciais já muito se tem escrito entre nós, muitas vezes em sentido divergente ou em várias direções, sobretudo quando se trata de delimitar e articular o âmbito de atuação de cada um dos operadores (tribunais e serviços de registo); quando está em causa definir a relevância do registo provisório da ação judicial; ou quando se procura sinalizar os efeitos produzidos pelo registo da ação judicial convertida em definitivo, com base em sentença transitada em julgado que a julgue procedente.

Naturalmente, não temos a pretensão de ultrapassar aqui todas as barreiras interpretativas, ou de nos pormos absolutamente de acordo sobre a generalidade das questões que se colocam a propósito do registo das ações judiciais. No entanto, duas convicções teremos todos:

- A convicção de que a discussão conjunta e “*a troca de perspetivas*” nos permitirão sempre chegar a melhores decisões, desde logo porque nos forçam a pôr em causa a *certeza adquirida* e porque nos obrigam a testar o peso ou a firmeza dos nossos argumentos.

- E, acima de tudo, a certeza de que cada um de nós, enquanto jurista, buscará sempre a solução válida; nas impressivas palavras de Oliveira Ascensão, procurará sempre chegar “à solução que deve ser”¹.

2. Critério de registabilidade das ações judiciais

2.1. Do critério legal

No tema que nos ocupa, a primeira questão que exigirá uma resposta válida, ou a *resposta que deve ser*, é precisamente a questão de saber quando é que uma ação judicial está sujeita a registo.

Sabendo-se que a base do nosso ordenamento jurídico é a *lei* e o *direito objetivo*, é, pois, no Código do Registo Predial (CRP), enquanto suporte da globalidade ordenada das regras e dos princípios enformadores do sistema de registo predial, que encontramos a primeira *fonte do direito* que nos habilitará à resposta.

Diz-nos então o art. 3.º do CRP que estão sujeitas a registo:

- As ações judiciais que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de alguns dos direitos referidos no elenco do art. 2.º do mesmo Código (al.a);
- As ações de impugnação pauliana (al.a);
- E as ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou *do* seu cancelamento (al.b)².

Como vemos, o critério que nos habilita a decidir sobre a registabilidade das ações judiciais é estritamente normativo, pelo que não valerá qualquer decisão exclusivamente fundada nas circunstâncias do caso concreto ou num *critério de utilidade*, porventura cheio de boas intenções, mas não menos carregado de imprevisibilidade e de incerteza.

Como se sublinhou no acórdão n.º 6/2004 do Supremo Tribunal de Justiça³, saber se um ato é ou não registável depende da vontade do legislador, quer essa vontade se encontre

¹ *O Direito – Introdução e Teoria Geral*, 13.ª ed., Almedina, Coimbra, p. 225.

² Sublinhamos a contração “do” para assinalar que o preceito legal se refere, nesta parte, à ação que tenha por fim a *declaração de nulidade ou de anulação do averbamento de cancelamento do registo*, e não, como por vezes e inadvertidamente se vê escrito, à ação que tenha por fim o cancelamento do registo.

³ Publicado no DR n.º 164, I Série, de 14 de julho de 2004.

vertida no CRP quer em lei avulsa. Não será, pois, pela natureza da situação a registar que devemos averiguar da sua registabilidade; será sim pela interpretação da lei que *regula o registo e define o seu âmbito*.

2.2. Da densificação do critério legal

A dificuldade não está, por isso, na localização do critério legal generalizante que deverá ser mobilizado pelo decisor para apurar da sujeição a registo de uma determinada ação judicial, mas na interpretação ou densificação desse critério e na sua aplicação ao *caso concreto*, concretamente quanto está em causa empregar o art. 3.º/1/a)/1.^a parte do CRP, uma vez que a letra da lei é suficientemente ampla para acolher “tudo quanto se quiser” e, por isso, só por si, poderá conduzir a resultados interpretativos “absurdos”⁴.

Cientes desta dificuldade, ainda assim, temos rejeitado resolver a questão da registabilidade em função do tipo de ação judicial, porque entendemos que não é na distinção processual, entre *ação de condenação*, *ação constitutiva* ou *ação de simples apreciação*, que assenta o critério do art. 3.º/1/a)/1.^a parte do CRP.

Por outro lado, também temos resistido à ideia de divisão entre ações reais e ações pessoais (art. 581.º/4 do CPC), para aceitar o registo de umas e recusar o registo das outras, desde logo, porque não é só de direitos reais que se compõe a situação jurídica dos prédios revelada pelo registo e porque não é no fundamento da ação, mas no seu efeito, que radica o critério de registabilidade⁵.

Considerando que a vocação do registo é, antes de mais, tornar cognoscível por *terceiros*⁶ certos factos jurídicos que estes à partida desconhecem, por neles não terem participado, e permitir que, com base no conhecimento desses factos, se possa extrair uma conclusão acerca da situação jurídica do prédio, é, pois, pelo subsídio finalístico que nos temos guiado para densificar a regra contida no art. 3.º/1/a)/1.^a parte do CRP.

⁴ Neste sentido, NUNES, CATARINO, *Código do Registo Predial Anotado*, 1968, pp. 175/176.

⁵ Veja-se o exemplo da ação de execução específica de um contrato de promessa meramente obrigacional, que está indiscutivelmente sujeita a registo, não porque radique num direito real (ao invés, a pretensão do autor funda-se num direito de crédito), mas porque tem por finalidade a constituição ou a transmissão de um direito real.

⁶ A designação de *terceiros* é aqui utilizada em sentido genérico, querendo significar todos aqueles que não participaram nos atos jurídicos sujeitos a registo e a quem o conhecimento da situação jurídica dos prédios interessa. Nos mesmos termos, FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de Direitos Reais*, 4.^a ed. rev. e at., Quid Juris? Sociedade Editora, Lisboa, 2003, pp. 86/87.

Temos, por isso, alinhado, em termos gerais, com o entendimento proposto por Oliveira Ascensão e Paula Costa e Silva, no sentido de que deverá ser registada, nos termos do art. 3.º/1/a)/1.ª parte do CRP, *toda a ação cujo efeito útil tenha interferência sobre a estrutura objetiva ou subjetiva de um direito sujeito a registo*⁷.

Claro que às ações judiciais com esta finalidade, e às demais indicadas no art. 3.º/1/b) do CRP, há que juntar a *ação de impugnação pauliana*, que o legislador da reforma do registo predial levada a cabo pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, entendeu por bem inserir no leque das ações registáveis, com o propósito, aliás mal conseguido⁸, de apaziguar a comunidade jurídica quanto a questão que tanta tinta fez correr⁹.

3. Parâmetros da qualificação registal

3.1. Decisão sobre a registabilidade da ação judicial

Seja qual for a categoria jurídica a que pertença a ação judicial, é, pois, na *providência processual* requerida ao tribunal, e que o requerente considera adequada à tutela do seu interesse, que devemos atentar, para efeitos de se apurar se uma concreta ação está ou não sujeita a registo.

O foco da nossa atenção deve então incidir sobre o *pedido*, porque, verdadeiramente, o objeto da publicidade registal (o que interessa dar a conhecer a terceiros) não é o ato processual ou a pendência do litígio, mas é a pretensão deduzida, seja pelo autor, na petição inicial, seja pelo réu, em sede de reconvenção, seja por um terceiro que, por exemplo, queira discutir a titularidade do direito de fundo no âmbito de uma ação

⁷ Cfr. “*Alienação a terceiro de prédio objecto de contrato-promessa e registo de acção de execução específica*”, Anotação ao acórdão do STJ, de 1991/05/08, ROA, Ano 52, 1992, I, pp. 202/205, e parecer do Conselho Técnico (atualmente, Conselho Consultivo) do IRN, I.P., proferido no processo n.º R.P. 30/98 DSJ-CT.

⁸ Dizemos “mal conseguido” porque permanecem a discussão e a dúvida sobre a função ou o efeito deste registo.

⁹ Cfr. parecer n.º 36/2000, da Procuradoria Geral da República, publicado no DR de 30/03/2001.

executiva (através da dedução de embargos de terceiro)¹⁰. Ponto é que tal pedido ou pretensão vise um daqueles efeitos que se encontram previstos no art. 3.º do CRP¹¹.

Ao afirmar que o objeto da publicidade é o pedido deduzido na ação judicial, visamos, sobretudo, acentuar que, substantivamente, é nesse pedido que radica o efeito recognitivo, aquisitivo, modificativo ou extintivo relevante, e que é da sua procedência que resulta a alteração da situação jurídica do prédio. Porém, o objeto da instância de registo e o facto jurídico a inscrever não deixam de ser a ação judicial.

Daí que não se considere legalmente admissível que o interessado destaque do articulado o pedido ou pedidos que pretenda ver publicitados, porquanto é ao conservador, na sua atividade de qualificação, que compete verificar quais os pedidos que devem figurar no extrato da inscrição da ação judicial, segundo um critério de legalidade, e não de conveniência ou de oportunidade manifestada pelo interessado.

Ao interessado pertence-lhe pedir o registo da ação, segundo o princípio da instância fixado no art. 41.º CRP, que continua a dominar o nosso sistema de registo, e pertence-lhe fazer a prova do facto jurídico, mediante apresentação de um dos documentos que, de forma especial, se encontram previstos no art. 53.º do CRP.

Diz-se, neste art. 53.º do CRP, que o registo provisório da ação judicial é feito 1) com base em certidão do teor do articulado ou em duplicado deste, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo; 2) com base em comunicação efetuada pelo tribunal, acompanhada de cópia do articulado; 3) ou, quando a apresentação for feita pelo mandatário judicial, com base em cópia do articulado e de declaração da sua prévia ou simultânea apresentação em juízo com indicação da respetiva data.

Ora, recebida esta prova, a primeira tarefa do conservador consiste, assim, na análise do seu conteúdo, para o efeito de verificar se algum ou alguns dos pedidos assume relevância registal, de acordo com o critério legal contido no art. 3.º do CRP.

¹⁰ A referência ao “autor”, feita no alinhamento do texto, é-o apenas por “facilidade” de escrita, posto que, no plano processual, pode ser outra a qualificação do sujeito que formula a pretensão relevante para o registo.

Em face do disposto no art. 3.º do CRP, fundamental é apenas que estejamos diante de uma pretensão regularmente deduzida em juízo, independentemente da forma que assumir ou do meio processual utilizado por uma das partes em litígio contra outra, e desde que se vise obter do tribunal uma decisão que, apreciando tal pretensão, forme caso julgado e seja de molde a produzir um dos efeitos previstos no aludido normativo. Cfr. a este propósito, pareceres do Conselho Consultivo do IRN, I.P., proferidos nos *processos R.P. 37/99 DSJ-CT* (BRN 9/99, Caderno II) e *C.P. 19/2015 STJ-CC* (disponível em www.irn.mj.pt).

¹¹ Neste sentido, NUNES, CATARINO, *Código...*, cit., p. 189, e JARDIM, MÓNICA, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, Almedina, Coimbra, pp. 632/633.

É então o mesmo pedido, ou conjunto de pedidos, que, no plano judicial, *conforma o objeto do processo e condiciona o conteúdo da decisão de mérito*, impedindo a condenação em quantidade superior ou em objeto diverso do que se pedir (arts. 608.º/2 e 609.º/1)¹², que constitui o primeiro ponto de apreciação do conservador, não para avaliar da sua viabilidade (porque essa tarefa é competência e monopólio judicial), mas para decidir da sua registabilidade.

Como a lei não admite que o interessado se limite a formular o pedido, e antes lhe exige que apresente uma fundamentação, de facto e de direito¹³, para a sua pretensão, é óbvio que o conservador não deverá tomar o pedido na sua forma literal, desligado do contexto factual e jurídico que o domina, sob pena de a informação registal ficar aquém da realidade processual ou de o juízo de qualificação incidir sobre um significado que não descreve corretamente a intenção do autor.

O pedido consubstancia uma declaração, e essa declaração, como qualquer texto, necessita de ser interpretada¹⁴, tomando-se como ponto de partida, mas também como limite, o enunciado do pedido. Porém, importa ter sempre presente que é a causa de pedir que *individualiza a pretensão do autor*, para o efeito da conformação do objeto do processo¹⁵.

Por isso, há muito que se vem escrevendo, em pareceres do Conselho Consultivo do IRN, I.P., que não é a expressão literal do pedido que deve ser reproduzida na inscrição da ação judicial, mas é o resultado da interpretação do pedido à luz da causa de pedir, desde que, claro está, o sentido e alcance apurado encontre no texto do pedido um mínimo de correspondência¹⁶.

¹² Cfr., a este propósito, FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, *A Ação Declarativa Comum à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2013, p. 38.

¹³ Não obstante o *condicionamento do princípio do dispositivo* que se elicia do art. 552.º/1/d) do CPC, por confronto com o art. 467.º/1/d) do Código revogado, não deixa de se impor o ónus de alegação dos factos essenciais que constituem a causa de pedir e as razões de direito que servem de fundamento à ação. Sobre o ponto, PINTO, RUI, *Notas ao Código de Processo Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, 2014, p. 339.

¹⁴ Como refere ASCENSÃO/JOSÉ DE OLIVEIRA, *O Direito*, cit., p. 391, a propósito da interpretação da lei, até para se concluir que a disposição legal é evidente é necessário um trabalho de interpretação, embora quase instantâneo, e é com base nele que se afirma que o texto não suscita problemas particulares. O mesmo se passa, a nosso ver, com a interpretação de qualquer texto, incluindo o que respeita ao pedido dirigido ao tribunal.

¹⁵ FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, *A Ação Declarativa Comum...*, cit., p. 44.

¹⁶ Cfr., entre outros, o parecer do Conselho Técnico do IRN, I.P., proferido no *Processo R.P. 12/98 DSJ-CT*, publicado no BRN n.º 5/98, Caderno II, pp. 33 e ss.

Obviamente, é ao tribunal que cabe a última palavra sobre o valor e alcance dos pedidos deduzidos nas ações judiciais, pelo que pode suceder, em caso de procedência da ação, que a parte dispositiva da sentença divirja da “leitura” do pedido feita pelo conservador; que falte coincidência entre o pedido revelado pelo registo e o pedido considerado na sentença; e que, portanto, a inscrição de ação judicial não possa ser convertida em inscrição da decisão judicial.

Ainda assim, apesar do efeito negativo que uma tal desconformidade interpretativa pode implicar, é imperioso notar que o registo da ação judicial antecede a intervenção decisória do tribunal e que qualificar um pedido de registo de ação judicial é, antes de mais, decidir sobre a sua efetiva sujeição a registo, pelo que ao conservador, enquanto decisor e aplicador do direito, é exigido que se não abstenha da atividade de interpretação, pois só desse modo cumprirá o princípio da legalidade ínsito no art. 68.º do CRP.

Naturalmente, referimo-nos muitas vezes ao “pedido”, no singular, por mera comodidade discursiva, pois, como se sabe, uma só ação judicial pode conter vários pedidos, *cumulativos* ou *subsidiários*, e todos eles poderão interessar ao registo predial, segundo o critério de registabilidade posto no art. 3.º do CRP.

Hipótese recorrente de *pedidos* em relação de *subsidiariedade* é a que junta o pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico de transmissão do prédio ao pedido de impugnação pauliana, ambos sujeitos a registo; o primeiro, porque visa a apreciação da eficácia de um negócio jurídico sujeito a registo, e o segundo, o da impugnação pauliana, por se encontrar expressamente previsto na letra do art. 3.º/1/a)/2.ª parte do CRP.

Como já tem sido salientado, ao formular dois pedidos em relação de *subsidiariedade*, o que os autores estão a solicitar ao tribunal é apenas a procedência de um deles, na certeza de que a procedência de um afasta ou impede em absoluto a possibilidade de procedência de qualquer dos outros¹⁷.

Logo, se ambos os pedidos (o principal e o subsidiário) merecerem enquadramento no art. 3.º do CRP, caberá inseri-los no extrato da inscrição da ação judicial com expressa referência à dita relação de *subsidiariedade* existente entre eles, de modo a que quem

¹⁷ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (processo n.º 267/11.9TBOFR.C1).

consulte o registo compreenda que a publicidade que se visa acautelar, na expectativa da procedência da ação, incidirá, a final, apenas sobre um deles¹⁸.

Outro caso de pluralidade de pedidos é o que ocorre quando a ação judicial visa a impugnação de um facto jurídico já registado e, simultaneamente, se pede o cancelamento do registo¹⁹.

Conquanto esteja em causa um pedido que não tem autonomia na estrutura da ação, e que antes se deve ligar, como consequência, ao pedido principal (esse, sim, objeto de publicidade registal, desde que enquadrável no art. 3.º do CRP), não deixam de ser perturbadores os termos, muitas vezes acríticos e potenciadores de resultados contraditórios, em que esse pedido aparece inserido nas ações judiciais²⁰.

Por isso, parece relevante destacar, aqui, que o pedido de cancelamento do registo só deverá ser formulado quando se invoque um vício do registo, que implique a sua expurgação da ficha de registo, ou quando esteja em causa a impugnação de um facto jurídico já registado, e, portanto, quando se vise a extinção desse facto (não a mera modificação, como acontece na ação de preferência, ou um escopo obrigacional, como na impugnação pauliana, que, como se sabe, *deixa intocado o efeito real do negócio jurídico e incólume o seu registo*).

Considerando que o cancelamento do registo só pode ser feito com base em decisão judicial que julgue extinto um facto registado; que declare nulo ou anulado um registo; ou que especifique o concreto registo a cancelar (arts. 13.º e 101.º/4 do CRP), não deverão, a nosso ver, ser judicialmente aceites pretensões genéricas, como as que se analisam no pedido de cancelamento de “quaisquer registos eventualmente efetuados ou a efetuar sobre o prédio”, e que o serviço de registo, pela indeterminação que encerram, não possa, depois, acolher.

3.2. Os limites da qualificação registal

Como já referimos, perante o pedido de registo da ação judicial, impõe-se ao conservador, no âmbito da atividade de qualificação, a função de interpretar o pedido à

¹⁸ Parecer do Conselho Consultivo do IRN, I.P., proferido no processo R.P. 70/2015 STJSR-CC, disponível em www.irn.mj.pt.

¹⁹ De acordo com o art. 8.º do CRP, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, este pedido não tem que ser feito de forma expressa, presumindo-se implícito no próprio pedido principal.

²⁰ Cfr., por exemplo, os casos descritos nos pareceres proferidos nos processos R.P. 20/98 DSJ-CT (BRN n.º 8/98, caderno II) e R.P. 30/98 DSJ-CT (BRN n.º 10/98, caderno II).

luz da causa de pedir, não para antecipar o seu mérito, mas para decidir sobre a sua relevância registal.

É ponto indiscutível que não pertence ao conservador, senão ao juiz, a competência para sindicar os pressupostos processuais e apreciar as questões de fundo (apurando da sua conformidade e coerência legais), e que, por isso, serão impróprios quaisquer motivos de recusa ou de dúvidas do registo que se traduzam num juízo de valor sobre a viabilidade da pretensão deduzida em juízo.

Isso não significa, naturalmente, que a ação judicial, por corresponder a um conflito de interesses que compete ao tribunal dirimir, deva ficar a salvo do princípio da legalidade que enforma o sistema de registo predial e que, sobre o pedido de registo respetivo, não deva incidir o ato de *qualificação* previsto no art. 68.º do CRP.

Em face das normas reguladoras do registo predial, não constitui interferência na esfera de competência dos tribunais, mas aplicação do princípio da legalidade (art. 68.º do CRP), prossecução do escopo de segurança e de certeza do registo predial (art. 1.º do CRP), e cumprimento dos deveres funcionais do conservador, apreciar a questão da registabilidade da ação e da sua articulação com a situação tabular em vigor; verificar a identidade do prédio, confrontando os elementos descritivos constantes do articulado processual com a informação que consta no registo; e assegurar o cumprimento de princípios basilares do sistema de registo, como são os princípios da prioridade (art. 6.º do CRP) e o princípio do trato sucessivo (art. 34.º/4 do CRP).

3.3. O princípio do trato sucessivo como limite positivo da qualificação

Um dos princípios que mais vezes tem sido convocado no domínio da qualificação das ações judiciais é precisamente o *princípio do trato sucessivo*, na modalidade da continuidade das inscrições, que, no fundo, garante ao titular inscrito do direito que se visa adquirir, modificar, limitar ou extinguir em juízo; ao titular inscrito de um direito de natureza e espessura iguais ao direito que se pretende judicialmente reconhecido; ou ao titular do registo que se visa expurgar da ficha, que o facto jurídico (ação judicial) não pode ingressar plenamente no registo sem a sua intervenção (art. 34.º/4 do CRP).

Como atrás se referiu, é ao juiz que cabe apreciar os pressupostos processuais e, portanto, é o juiz que decide se autor e réu são as partes legítimas, ou as *partes exatas*²¹.

²¹ A expressão é usada, a partir de HENCKEL, por VARELA, ANTUNES et. al., *Manual de Processo Civil*, 2.ª ed., rev. e at., Coimbra Editora, Coimbra, p. 129.

Porém, quando se exige a intervenção do *titular inscrito* na ação judicial, não se está a sindicá-lo este pressuposto processual ou a fazer qualquer tipo de *acertamento* acerca do direito que deve prevalecer, mas tão somente a reclamar a aplicação dos princípios que comandam o processo de registo e que, nas palavras de Carvalho Fernandes, constituem a via para uma realização efetiva da função e da finalidade do registo predial²².

Trata-se aqui de um princípio que gravita em torno do princípio da prioridade (art. 6.º do CRP) e da presunção derivada do registo a que se refere o art. 7.º do CRP, onde expressamente se consagra que *o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define*.

Ora, se o registo confere ao titular inscrito este grau de proteção, bem se compreende que nenhum ato de registo, seja ele qual for (e que não seja consequência de outro anteriormente inscrito), deva ingressar no registo à sua *revelia*.

Assim se passa também com o registo das ações judiciais, mesmo quando esteja em causa o reconhecimento do direito fundado em aquisição originária²³, e, como tal, se vise romper com a linha de trato sucessivo ou inaugurar uma nova, uma vez que a exigência da intervenção do titular inscrito na ação se justificará então na necessidade de ilidir a presunção derivada do registo a seu favor.

Não obstante a tendência crescente dos profissionais do foro para compreender a relevância do registo das ações judiciais e assegurar os requisitos necessários à viabilidade do registo, a verdade é que continuam a existir alguns casos de ações judiciais que suscitam dificuldades de registo fundadas no incumprimento do trato sucessivo.

Quando assim aconteça, as soluções a mobilizar poderão variar em função das circunstâncias do caso concreto e da natureza do facto jurídico ou da causa em que assente a pretensão do autor, implicando ou o *reatamento do trato sucessivo* ou o

²² *Lições de Direitos Reais*, cit., p. 116.

²³ A propósito da ação que vise o reconhecimento do direito de propriedade com fundamento em aquisição por usucapião, não será deslocado lembrar aqui que, não tendo havido registo prévio desta ação, o facto jurídico a inscrever, com base na procedência do pedido nela formulado, é a *decisão judicial de reconhecimento do direito de propriedade*, e não a aquisição por usucapião. Porém, como se acentuou, entre outros, no parecer proferido no processo R.P. 234/2011 SJC-CT, na esteira do entendimento já firmado no processo R.P. 119/98 DSJ-CT (ambos disponíveis em www.irm.mj.pt), não deixa de ser idêntica a eficácia que se extrai da inscrição de aquisição ou do registo do reconhecimento do direito de propriedade, quer ao nível do trato sucessivo (art. 34.º/4 do CRP) quer da presunção de titularidade do direito a que alude o art. 7.º do CRP.

rompimento da linha em curso, iniciando-se, com a conversão em definitivo do registo da ação, uma *nova linha de trato sucessivo*, a partir do autor.

Assim, quando o facto jurídico de que proceda a pretensão deduzida na ação derive de pessoa (réu) que adquiriu do titular inscrito, em princípio terá de ser obtida a feitura do registo em falta a favor do réu, reatando-se, com isso, a linha de trato sucessivo. Não bastará, neste caso, a mera apresentação em juízo do título comprovativo da aquisição do direito a favor do dito réu, porquanto, em regra, o princípio do trato sucessivo atua, no plano das aquisições derivadas, numa *linha contínua de inscrições* capaz de tornar cognoscível por terceiros cada uma das vicissitudes do direito, a sua causa e os seus sujeitos, permitindo, desta forma, que o registo predial se torne reflexo, ordenado e encadeado, da situação jurídica do prédio.

Quando esteja em causa o reconhecimento do direito fundado, por exemplo, em aquisição originária, a solução a mobilizar pelo autor será então de índole processual, normalmente, por via da *intervenção provocada* (art. 316.º do CPC), sendo que, para efeitos de superação das deficiências do pedido de registo da ação judicial, bastará que se comprove a apresentação em juízo do respetivo requerimento, devendo fazer-se constar do extrato da inscrição da dita ação judicial as circunstâncias em que o titular inscrito foi chamado à demanda²⁴.

Naturalmente, a apreciação da viabilidade da *intervenção provocada*, do ponto de vista da estrutura da ação judicial em causa, é da competência exclusiva do juiz do processo, podendo por isso acontecer que a mesma não venha a ser admitida.

Se assim ocorrer, é óbvio que a relação processual patenteada pelo registo, onde o titular inscrito aparece como sujeito passivo, deixa de existir, donde, extinta a instância em relação ao dito titular inscrito, *desaparece a base do registo da ação*, e o seu desfecho só poderá ser o cancelamento.

4. A função do registo provisório da ação judicial

Começámos por sublinhar que a registabilidade das ações judiciais depende do seu enquadramento no art. 3.º do CRP, e também já dissemos que as ações judiciais, embora

²⁴ Sobre a desnecessidade de se aguardar pela decisão que vier a recair sobre esse requerimento, cfr. acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 1991-06-27 (*Agravo n.º 3343/91*), citado no parecer do Conselho Técnico do IRN, I.P., proferido no *processo R.P. 181/2000 DSJ-CT* (BRN 2/2001, Caderno II), onde também se aconselha uma referência tabular expressa da intervenção provocada.

encerrem pretensões cujo mérito só aos tribunais compete apreciar, não se encontram, ainda assim, excluídas do campo da qualificação registal, pois, como qualquer facto jurídico trazido a registo, só poderão receber proteção tabular se não suscitarem dúvidas quanto à identidade do prédio e se, do seu conteúdo e estrutura, não resultar incumprimento de princípios que dão corpo e sentido ao sistema de registo predial, como é o princípio do trato sucessivo.

Por conveniência expositiva, deixámos para o fim a razão de ser do registo das ações judiciais, embora esta seja, talvez, a questão nuclear no tema em apreço.

A este propósito, começamos por sublinhar que a inscrição da ação judicial só se justifica na perspetiva da obtenção de uma decisão de procedência do pedido, essa, sim, geradora dos efeitos previstos no art. 3.º do CRP, sendo que o que se visa, a final, é o registo da própria decisão judicial²⁵.

Daí que, na sua conceção técnica, o registo comece por ser provisório (por ainda só haver uma pretensão de alteração da situação jurídica do prédio) e de sinalização do facto que inicia o *iter* tendente à obtenção do efeito pretendido, e, em face da decisão judicial de procedência transitada em julgado, se transmute depois, com a sua conversão em definitivo, em registo dessa decisão, passando a valer como publicitação definitiva do efeito alcançado.

Mas, se a ação judicial é, por definição, um pleito por resolver, ou uma situação pendente, de que serve a sua inscrição, se, aos terceiros que contactam o registo predial, nada de definitivo podemos adiantar sobre a alteração da situação jurídica do prédio que com ela se visa obter?

Pois bem, a inscrição provisória serve na justa medida em que, de acordo com o art. 6.º/3 do CRP, o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório. Logo, o registo provisório da ação acaba por desempenhar a importante

²⁵ Lembramos que também a sentença homologatória da transação (art. 290.º/3 CPC) poderá servir de base à conversão do registo provisório de ação judicial, desde que o seu conteúdo se contenha nos limites do pedido. Cfr., entre outros, pareceres emitidos nos *processos R.P. 109 e 110/97 DSJ-CT* e *R.P. 22/2000 DSJ-CT*, publicados no BRN 4/98, Caderno II, e no BRN 9/2000, Caderno II, respetivamente.

Sobre o valor da transação judicial para efeitos de registo, cfr. ainda o parecer proferido no *processo R.P. 91/2012 SJC- CT*, disponível em www.irm.mj.pt.

função de “reservar o lugar” para o registo da própria decisão judicial transitada em julgado.

O mesmo é dizer que o registo da ação judicial, uma vez convertido em definitivo, permitirá antecipar a prioridade tabular do efeito obtido com a procedência da ação, desde que esse efeito seja ainda aquele que foi sinalizado no extrato da inscrição da ação e na menção relativa ao pedido (art. 95.º/1/g)/2.ª parte do CRP).

Quando ocorra uma alteração do pedido que consubstancie uma modificação ou uma ampliação do efeito pretendido, há que promover uma nova inscrição de ação judicial e obter, dessa forma, a competente “reserva de lugar” para o novo pedido, tornando-se imprestável o registo feito anteriormente²⁶. Bem se compreende que assim seja, para não sacrificar o *princípio da prioridade*, que é, consabidamente, o esteio de todo o sistema de registo predial.

O pedido formulado na ação constitui, pois, o *alfa* e o *ómega* do registo das ações judiciais, porque é com base nele que se decide sobre o registo da ação judicial, e porque é por ele que se guia a conversão em definitivo deste registo, uma vez que só a decisão judicial que se contenha nos limites do pedido mencionado na inscrição da ação judicial poderá ingressar por averbamento a esta inscrição e beneficiar da “reserva de lugar” por ela criada.

Ainda a propósito da finalidade ou função do registo provisório das ações judiciais, não podemos deixar de convir que, através do registo de uma ação judicial, não se constitui um *novo direito*, e que, antes da conversão desse registo, o que se divulga é apenas uma determinada situação jurídica de contencioso judicial²⁷.

Contudo, será também inegável que a vigência desse registo, ainda que provisório, a sua função cautelar e a consideração do efeito pretendido pelo autor permitem, desde logo, *neutralizar* o ingresso de factos jurídicos incompatíveis, por via do já aludido princípio do trato sucessivo, que aqui opera por via da provisoriedade por natureza prevista no art. 92.º/2/b) do CRP, fazendo-se depender a “sorte” dos registos incompatíveis da “sorte” do registo provisório de ação judicial antecedente, nos termos definidos nos n.ºs 7 e 8 do mesmo art. 92.º.

²⁶ Se já tiver havido apreciação de mérito, transitada em julgado, que defira o “novo” pedido, o registo a requerer há de versar então sobre a própria decisão judicial.

²⁷ Neste sentido, JARDIM, MÓNICA, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, cit., p. 654.

Ainda assim, mais uma vez repetimos, o princípio do trato sucessivo reveste natureza meramente formal, e, como tal, não visa *decidir* qual o melhor direito, de entre os que são conflituantes, nem *definir* o *efeito substantivo* decorrente do registo da ação em causa em relação a terceiros.

5. Os efeitos do registo das ações judiciais em relação a terceiros

Com efeito, o ponto mais controverso em matéria de registo das ações judiciais será, sem dúvida, o que respeita aos seus *efeitos em relação a terceiros*. É este o plano mais caro aos tribunais, porque, em regra, é ao juiz, e não ao conservador, que os comandos normativos relativos aos efeitos substantivos do registo das ações em relação a terceiros são dirigidos; e porque é nos tribunais, e não nos serviços de registo, que se faz o *acertamento* dos direitos e se decide precisamente qual o direito que deve prevalecer, dentre os que são conflituantes.

É, pois, nos tribunais, e nesse momento crítico do *acertamento judicial dos direitos*, que as teorias se vergam à realidade, cabendo ao juiz, enquanto aplicador do direito, encontrar o critério normativo que há de constituir a *máxima de decisão*, e, apelando de novo às palavras de Oliveira Ascensão, *julgar segundo o direito objetivo, que não é aquele que outros lhe recomendem ou imponham, mas aquele que, em consciência, lhe apareça como verdadeiro*²⁸.

Isto não significa, naturalmente, que o labor da doutrina não seja, o mais das vezes, a *luminária* de que nós, os práticos do direito, nos socorremos, em busca das *possíveis maneiras de ver* e das *explicações necessárias* à boa compreensão das normas.

Ora, é exatamente por uma referência, necessariamente perfunctória, a algumas das conclusões retiradas pela doutrina mais recente, abrangente e incisiva sobre a matéria, que aqui deixamos sinalizado o problema dos efeitos do registo das ações judiciais em relação a terceiros²⁹.

Assim, o primeiro aspeto a destacar é o que se relaciona com a compreensão do art. 263.º/3 do CPC³⁰, que, alinhando com o entendimento doutrinário aqui concitado, deve

²⁸ *O Direito*, cit., p. 320.

²⁹ Acompanhamos de perto JARDIM, MÓNICA, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, cit., pp. 632 e ss., ressaltando a recolha doutrinária e jurisprudencial feita pela autora, bem com a sua análise crítica.

³⁰ Para uma perspetiva alargada e abrangente do tema da transmissão da coisa ou direito litigioso, embora em termos nem sempre coincidentes com o expandido em *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, parece-nos imprescindível a

ver a sua função recentrada no plano processual e deixar de ser mobilizado como critério normativo para a fixação dos efeitos do registo das ações *contra terceiros*.

Isto, porque, por um lado, este preceito legal tem o seu âmbito limitado à *transmissão derivada* de coisa ou direito litigioso e, por isso, não é de molde a albergar todo o leque de ações registáveis, e, por outro, porque versa sobre a posição daquele que adquiriu *na pendência da ação* e que, diante do registo prioritário da ação, passa a ser havido como *parte processual*, e não como *terceiro*³¹.

Neste fio de pensamento, o critério normativo regulador do efeito do registo das ações judiciais terá, ao invés, de ser encontrado no disposto no art. 5.º/1 do CRP (onde se dispõe que “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos em relação a terceiros depois da data do respetivo registo”), e no Código Civil, aplicando-se o que nele se encontre estatuído a propósito do alcance da sentença que julgue procedente a ação em causa; e o que na solução de direito substantivo aí vertida eventualmente se disponha acerca do valor a atribuir ao registo desta ação³².

Desta articulação necessária logo decorre, naturalmente, que o efeito do registo da ação não é sempre o mesmo.

Como referiu Carlos Ferreira de Almeida³³, *a publicidade tende a possuir, como efeito mínimo, a oponibilidade em relação a terceiros, e é essa a regra quase geral do nosso direito*.

Ora, é precisamente a palavra “quase” que aqui se assume como decisiva, desde que queiramos subscrever o entendimento de que *o efeito do registo da ação não é uniforme*; que, portanto, pode variar consoante a ação em causa, e desde que queiramos constatar que a função do registo da ação pode mesmo limitar-se a uma mera publicidade notícia.

Fazendo uma súmula breve, e meramente exemplificativa, dos efeitos que o registo da ação judicial pode promover:

leitura de SILVA, PAULA COSTA E, *Repensando a Transmissão da Coisa ou Direito em Litígio*, Coimbra Editora, Coimbra, 2009.

³¹ *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, cit., pp. 655 e 685, n. 1322 e ss.

³² *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, cit., pp. 655/656.

³³ *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, 1966, p. 333.

A) A precedência do registo da ação judicial, convertido em definitivo, pode garantir a *eficácia direta da sentença* que a julgue procedente contra os subadquirentes do réu.

- Estão nestas condições as sentenças que sejam de molde a produzir um *efeito substantivo* contra esses subadquirentes, *independentemente do registo*, em virtude da relação de prejudicialidade ou dependência existente entre a relação jurídica julgada e a relação jurídica da qual o terceiro é parte. Assim acontece, por exemplo, com a *ação de reivindicação*, a *ação de inexistência* e a *ação de preferência*.

Aqui, o registo prioritário da ação *não produz um efeito substantivo contra os terceiros*, porque este efeito já existe independentemente do registo. O registo prioritário da ação limita-se a assegurar a *eficácia direta da sentença* em relação a esses terceiros.

- Estão igualmente nestas condições as sentenças que, *por via da prioridade do registo* da ação respetiva, vêm alargada a sua eficácia substantiva contra *terceiros* que tenham adquirido antes da interposição da ação e não tenham procedido ao registo do seu direito, servindo de exemplo a *ação de resolução* e o disposto no art. 435.º/2 do CC.

Aqui, o registo prioritário da ação *determina um novo efeito substantivo* da sentença que atinge o terceiro adquirente.

- Também estão nestas condições as sentenças de *declaração de nulidade ou de anulação* de negócio jurídico, nos termos do art. 291.º do CC, quando a ação respetiva tenha sido registada *com prioridade*.

B) O registo da ação de *declaração de nulidade ou de anulação* de negócio jurídico que *não beneficie de prioridade* pode, ainda assim, *consolidar os efeitos substantivos da sentença* em relação a terceiros, *desde que* estes tenham adquiridos de má fé ou a título gratuito.

C) O registo da *ação de declaração de nulidade ou de anulação* de negócio jurídico que *não beneficie de prioridade* pode *consolidar os efeitos substanciais da sentença* em relação aos subadquirentes a título oneroso, de boa fé, *desde que* a ação tenha sido registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.

D) O registo da ação judicial pode limitar-se a exercer uma função de *mera publicidade notícia*, alertando terceiros para a existência do litígio.

Será o caso da *ação de impugnação pauliana*, de cuja procedência só resultam efeitos meramente obrigacionais, e que, no seu traço substantivo, demanda que o credor só

possa exercer o seu direito contra os subadquirentes em ação contra eles intentada (art. 613.º do CC).

6. Conclusão

Feito este percurso breve, resta-nos sublinhar que o tema do registo predial das ações judiciais é suficientemente complexo para prescindir de uma densificação argumentativa e de uma reflexão adicional, designadamente quando estejam em causa situações mais particulares, com é a que respeita ao registo da ação de execução específica.

Reconhecemos que a tarefa nunca está concluída e tomamos por certa a afirmação de que para nós, juristas, a dialética entre *a superação da dúvida e o pôr em causa a certeza adquirida* há de ser permanente.

Para encerrar, não encontramos, por isso, melhores palavras do que as de Orlando de Carvalho, quando impressivamente afirma que *nenhum direito é definitivamente facto, ao invés, é sempre alguma coisa em construção*.

Referências bibliográficas

- ALMEIDA, CARLOS FERREIRA DE, *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, 1966;
- ASCENSÃO, OLIVEIRA, *O Direito – Introdução e Teoria Geral*, 13.ª ed., Almedina, Coimbra;
- ASCENSÃO, OLIVEIRA/SILVA, PAULA COSTA E, “*Alienação a terceiro de prédio objecto de contrato-promessa e registo de acção de execução específica*”, Anotação ao acórdão do STJ, de 1991/05/08, ROA, Ano 52, 1992, I;
- FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de Direitos Reais*, 4.ª ed. rev. e at., Quid Juris? Sociedade Editora, Lisboa, 2003;
- FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, *A Ação Declarativa Comum à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra;
- JARDIM, MÓNICA, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, Almedina, Coimbra, 2013;
- NUNES, CATARINO, *Código do Registo Predial Anotado*, 1968;
- PINTO, RUI, *Notas ao Código de Processo Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, 2014;
- SILVA, PAULA COSTA E, *Repensando a Transmissão da Coisa ou Direito em Litígio*, Coimbra Editora, Coimbra, 2009;

VARELA, ANTUNES et. al., *Manual de Processo Civil*, 2.^a ed., rev. e at., Coimbra Editora, Coimbra.