

De novo, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca¹

Mónica Jardim

SUMÁRIO: 1. Nota prévia e resenha da evolução legislativa da figura. 2. O problema real que o registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária tende a resolver e as questões que tem suscitado. 2.1. Crítica ao actual n.º 3 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., em virtude do qual o registo provisório de aquisição de direitos pode ser lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, independentemente da declaração de vontade – positivamente manifestada – do promitente alienante em ver alterada a situação tabular. 2.2. Análise de duas questões fundamentais em matéria de registo provisório de aquisição de direitos e de constituição voluntária de hipoteca: I – Em que medida o nosso sistema de direito substantivo suporta a possibilidade de se reservar a prioridade para um direito que ainda não foi transferido para a esfera jurídica de determinada pessoa ou que ainda nem sequer foi constituído? II– Quais os efeitos que devem ser reconhecidos ao registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária? 2.2.1. O registo provisório de aquisição de direitos na perspectiva do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado. 2.2.2. O registo provisório de aquisição de direitos na perspectiva dos nossos Tribunais. 2.2.3. O registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca na nossa perspectiva e resposta à questão de saber em que medida o nosso sistema de direito substantivo suporta a possibilidade de se reservar a prioridade para um direito que ainda não foi transferido para a esfera jurídica de determinada pessoa ou que ainda nem sequer foi constituído. 2.2.4. O registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca na nossa perspectiva e tomada de posição sobre os efeitos que devem ser reconhecidos ao registo provisório de aquisição de direitos e ao registo provisório de constituição de hipoteca voluntária. 2.2.4.1. Explicitação da posição assumida nos termos da qual apenas os factos posteriores que assentem na vontade do titular registal definitivamente inscrito são provisoriamente ineficazes perante o titular da inscrição provisória. § – Os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição de direitos

¹ Em finais de 2003, realizámos um estudo sumário sobre o registo provisório de aquisição (*Vide O registo provisório de aquisição*, [on-line], disponível: http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_registoprovisoriodeaquisicao.pdf.), posteriormente, na dissertação de doutoramento (subsecção IV), desenvolvemos, actualizamos e eliminamos as deficiências do mesmo e analisamos o registo provisório de constituição de hipoteca. Agora, repensamos, actualizamos, adaptamos e, em parte, reproduzimos a referida subsecção IV da dissertação publicada sob o título *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Coimbra: Almedina, 2013, 412 e ss..

ou de constituição de hipoteca, não vêm a sua eficácia substantiva afectada? §§ – Os terceiros que hajam adquirido, antes do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, direitos incompatíveis que não tenham sido publicitados, nem por isso vêm os respectivos títulos aquisitivos ficarem privados da respectiva eficácia substantiva? 2.2.4.2. Apresentação e explicitação da posição assumida em algumas hipóteses que podem ocorrer na prática e que ainda não foram objecto de análise. 2.2.4.3. Nota final: o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca, o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real e o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

1. Nota prévia e resenha da evolução legislativa da figura. — No ordenamento jurídico português, tal como na maioria dos ordenamentos jurídicos europeus, a prioridade registal, em regra, não pode ser concebida sem o direito. Consequentemente, para que o efeito prelativo ou preferencial ocorra – quer a inscrição assuma, como em regra ocorre, uma função declarativa (registo consolidativo), quer assuma o papel de *modus acquirendi* (registo constitutivo) –, é suposto que o titular registal, para além de poder invocar a prioridade registal, efectivamente haja adquirido o direito.

No entanto, o ordenamento jurídico português admite, desde há muito tempo, a inscrição provisória de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca a favor de pessoa certa, antes de titulado um determinado contrato e, assim, a dissociação entre a titularidade da posição registal e a do direito.

De facto, através do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca voluntária publicita-se um direito real ainda não existente na esfera jurídica daquele que passa a constar como titular registal, não se publicita um direito real ou um direito de crédito já existente.

O que se inscreve é a aquisição do direito de propriedade ou de um direito real de gozo limitado ou a constituição de uma hipoteca voluntária, mas o título que serve de base a este registo não é um facto jurídico aquisitivo do correspondente direito real, pois tal título ainda não existe; espera-se que venha a existir e a produzir os correspondentes efeitos reais.

Assim, tal inscrição provisória envolve a atribuição ao titular registal de uma posição que não lhe é própria, uma vez que essa pertence ao titular do direito e este ainda não existe na sua esfera jurídica. É por isso que a inscrição é feita provisoriamente

por natureza – ela publicita um direito antes de o correspondente facto aquisitivo ocorrer (v.g., a compra e venda, a doação, o contrato ou negócio jurídico unilateral constitutivo da hipoteca, *etc.*).

Deste modo, entre nós, desde longa data, é admitida a possibilidade de, antes de ser celebrado um certo e determinado negócio jurídico-real e durante os seus preliminares, ser dada publicidade ao direito que dele há-de resultar, criando-se, conseqüentemente, um obstáculo registal à eficácia de um posterior assento de um outro negócio jurídico posterior e incompatível com aquele que se encontra em gestação, subtraindo, assim, *na prática*, o bem imóvel ao tráfico jurídico durante um período determinado².

Do ponto de vista registal, a inscrição provisória representa uma “reserva de lugar”, uma salvaguarda de prioridade condicionada à futura realização de um determinado contrato produtor de efeitos reais.

Ilustremos o acabado de referir com dois exemplos.

Se *A* quiser vender a *B* o seu prédio *x* e *B* tiver receio que ele o venha a alienar ou a constituir um direito real menor de gozo a favor de outrem, *A* pode desde logo garantir a *B* que, mesmo que tal venha a ocorrer, estes factos jurídicos serão perante si inoponíveis. Basta, para tanto, que emita, nos termos previstos por lei, uma declaração tendente à feitura do registo provisório de aquisição do direito de propriedade, do prédio *x*, a favor de *B*.

Lavrado o registo provisório de aquisição a favor de *B*, este ficará seguro de que, se *A* vender o bem a *C* ou constituir um direito de usufruto a favor deste, *C* obterá o registo do correspondente facto aquisitivo, mas este será lavrado apenas como provisório por natureza (art. 92.º, n.º 2, *b*) do Cód.Reg.Pred.) e caducará logo que o registo provisório de *B* seja convertido em definitivo (cfr. art. 92.º, n.º 6 e n.º 7 do

² Dizemos na prática porque, em face das disposições legais vigentes entre nós, ao longo dos tempos, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária nunca impediu, obviamente, a posterior celebração de negócios jurídicos por aquele que permanecia titular do direito.

Acresce que o registo provisório de aquisição de direitos também nunca impediu a realização de registos posteriores total ou parcialmente incompatíveis com ele, que publicitassem factos nos quais o sujeito passivo fosse o titular do registo definitivo que “fundou” ou suportou tabularmente o registo provisório. De facto, apenas conduziu a que tais registos fossem lavrados, em regra, como provisórios (até 1984, como provisórios por dúvidas; posteriormente, como provisórios por natureza). Por seu turno, o registo provisório de hipoteca voluntária nunca obsteu à inscrição definitiva de factos jurídicos através dos quais o titular registal definitivamente inscrito alienasse ou onerasse o seu direito, uma vez que o próprio registo definitivo da hipoteca nunca o impediu.

Cód.Reg.Pred.), uma vez que, a partir dessa data, o Registo passará a publicitar definitivamente o direito real adquirido por *B*, através de assento que beneficiará da prioridade do registo provisório de aquisição³.

Por outro lado, se *A* pretender celebrar com *B* um contrato de mútuo com hipoteca, poderá declarar que pretende que seja efectuado o registo provisório de uma hipoteca voluntária, sobre o seu bem imóvel *x*, a favor de *B*. Lavrado este registo, *B* estará seguro em face de uma futura alienação ou oneração do devedor, enquanto não for celebrado o negócio jurídico constitutivo da hipoteca, porquanto, mesmo que, entretanto, *A* venda o bem a *C* ou constitua um direito de hipoteca a favor deste, não obstante *C* conseguir obter o registo definitivo do correspondente facto aquisitivo, a verdade é que não verá assegurada a respectiva oponibilidade e prioridade perante *B*. De facto, logo que o registo a favor de *B* seja convertido em definitivo, terá a data do registo provisório e, por isso, a sua hipoteca gozará de preferência sobre qualquer direito publicitado posteriormente⁴.

Em face do exposto, não temos dúvidas em afirmar que o registo provisório em análise se traduz numa *reserva de prioridade própria causal*⁵, ou seja, uma reserva de prioridade para uma inscrição *de um negócio jurídico futuro concreto*⁶.

³ Do ponto de vista substantivo, como veremos, no primeiro caso, o direito de *C* não pode subsistir, porque é totalmente incompatível com o de *B*; no segundo, sendo apenas parcialmente incompatível, é menos amplo do que o de *B* e não pode, por isso, ficar por ele onerado. Por isso, em ambos os casos, o direito de *C* decairá após a conversão do registo provisório em definitivo.

⁴ Consequentemente, do ponto de vista do direito substantivo, como referiremos, no primeiro caso, *C* verá o seu direito real de gozo ficar onerado pela hipoteca de *B*, e, no segundo caso, *C* verá a sua hipoteca graduada após a de *B*.

⁵ A figura da reserva de preferência/prioridade conduz a que a prioridade registal assuma eficácia substantiva autónoma, na medida em que garante a eficácia de um direito que ainda não existe na esfera jurídica daquele que passa a beneficiar de protecção registal.

Pode falar-se de uma figura genérica de reserva de preferência que engloba todos os casos em que um determinado direito tem eficácia em face de terceiros antes de constar do registo.

Mas, a reserva de preferência pode ter na sua base um direito de crédito destinado a permitir a aquisição de um direito real, um pedido tendente à aquisição de um direito real (formulado numa acção judicial), etc., ou, ao invés, um direito meramente projectado – e portanto inexistente no momento em que a reserva é efectuada.

Na primeira hipótese, o assento registal, do qual resulta a reserva de prioridade, assegura um direito real futuro e garante, desde logo, um direito de crédito ou uma pretensão, já existente na esfera jurídica do futuro titular registal, que não pode aceder ao Registo através de um assento definitivo. Neste caso, rigorosamente, o futuro direito real só é garantido e só vê a sua oponibilidade, desde logo assegurada, perante direitos incompatíveis que venham a constituir-se e a aceder ao Registo com prioridade, porque o assento registal provisório protege, também, o direito de crédito ou a pretensão que o antecede, perante tais direitos, ao determinar a sua ineficácia relativa. Tanto assim é que o registo provisório não publicita o direito real futuro, publicita, isso sim, a pretensão (nomeadamente, se feita valer numa acção judicial) ou o direito de crédito, apenas aparentemente fundado, mas actual. Por isso,

Vejamos com o pormenor devido a evolução histórica desta reserva de prioridade própria causal.

denominamos esta reserva de prioridade como *reserva em sentido impróprio*. São exemplos típicos de reserva de prioridade em sentido impróprio, nomeadamente, o assento de prenotação no direito austríaco, o registo da *domanda di accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata* em Itália, etc..

Ao invés, na segunda hipótese, a reserva de prioridade “limita-se” a garantir ou a assegurar um direito futuro. O assento registal provisório, do qual resulta a reserva, não publicita nem garante qualquer pretensão ou direito já existente na esfera jurídica do beneficiado, ou seja, do futuro titular registal; a reserva é solicitada antes ou independentemente de ter sido celebrado um qualquer negócio. Por isso, denominamos esta reserva como *reserva de prioridade em sentido próprio*.

A figura da reserva de prioridade registal em sentido próprio, nos ordenamentos jurídicos que a admitem, traduz-se, em traços largos, no seguinte: antes de ser celebrado o negócio jurídico tendente à transmissão ou constituição de um direito real e durante os seus preliminares, dá-se, provisoriamente, publicidade ao direito que dele há-de resultar, criando-se, consequentemente, um obstáculo registal que impede o registo ou que impede o registo definitivo e incondicional de um facto jurídico contraditório com aquele que se encontra em gestação, subtraindo, assim, na prática, o bem imóvel ao tráfico jurídico durante um período determinado.

A reserva de prioridade em sentido próprio visa, portanto, a protecção de um negócio futuro, delimitado ou não. Pretende assegurar o adquirente vindouro perante a inscrição de factos jurídicos que venham a ocorrer entre o momento em que consulta o Registo e o momento em que será celebrado o negócio jurídico produtor de efeitos reais na sua esfera jurídica e o correspondente registo definitivo. Assim sendo, destina-se a garantir a eficácia, em face de “terceiros”, de um direito, que ainda não existe na esfera jurídica daquele que passa a beneficiar de protecção registal.

Convém distinguir as seguintes modalidades de reserva de prioridade em sentido próprio:

A) *A reserva abstracta de prioridade*. — A reserva abstracta de prioridade é a que se produz, a pedido do titular registal, desconectada de um futuro negócio jurídico concreto.

B) *A reserva de prioridade causal*. — A reserva de prioridade causal é a que se refere a um negócio jurídico concreto, de tal forma que se especificam no assento correspondente as características essenciais do dito negócio. Nesta hipótese a reserva supõe um projecto de transmissão ou oneração que pode ser a favor de pessoa certa e determinada, ou não. No entanto, o negócio com prioridade reservada carece em absoluto de existência; não existe qualquer negócio já perfeito, cuja existência e eficácia seja anterior à reserva de prioridade (São exemplos típicos de reserva de prioridade em sentido próprio, nos ordenamentos da *civil law*, nomeadamente, a *Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung* do ordenamento jurídico austríaco (§§ 53 a 58 da *GBG* austríaca) e a figura análoga, existente no sistema tabular vigente em certas zonas de Itália, *annotazione dell'ordine di grado* (arts. 53 a 58 da *Legge Tabulare*).

Para mais pormenores sobre a Reserva de Prioridade nos ordenamentos jurídicos europeus, vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, ob.cit., p. 109 e ss.).

⁶ Ao registo provisório em apreço nunca foi assinalada a lata função de garantir a prioridade de um acto tipo, mas sim a de garantir a prioridade *de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais*. De facto, o negócio que deve lograr a protecção da garantia registal é um *negócio certo*, cujos elementos são fixados com a inscrição provisória. Por isso, quando o negócio que vem a ser celebrado não coincide, nos seus elementos essenciais, ao inscrito, não pode beneficiar da reserva de prioridade, não se verificando, consequentemente, a conversão do registo provisório em definitivo. Exceptua-se o caso de ter ocorrido “a rectificação do registo provisório inexacto, quando for o caso, pedida antes do pedido de conversão ou simultaneamente com ele, mas sempre de harmonia com as exigências e garantias da lei registal.” (Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º 45/93 R.P.4, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 9/2001, [on-line] consultado em 4 de Novembro de 2003. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm).

Já a Lei hypothecaria de 4 de Julho de 1863, no capítulo II, art. 53.º, *reconhecia a possibilidade de requerer registo provisório a quem quisesse constituir hipoteca sobre os seus prédios ou direitos prediais.*

Segundo o art. 54.º, tal registo era feito “à vista de simples declarações escriptas e assignadas pelos donos dos prédios” a que diziam respeito, sendo a assinatura reconhecida por tabelião⁷.

O registo provisório, de acordo com o art. 56.º, convertia-se em definitivo pela apresentação do título legal para ser registado relativo ao facto sobre que versava o registo, e uma vez convertido conservava o mesmo número de ordem com que havia sido feito⁸.

Segundo o art. 59.º, o registo provisório extinguia-se caso não fosse convertido em definitivo ou renovado como provisório no prazo de um ano⁹.

Posteriormente, o Código de Seabra, através do art. 967.º, veio alargar a possibilidade de reserva de prioridade em sentido próprio ao admitir, para além do registo provisório de todas as hipotecas voluntárias e das hipotecas legais mencionadas nos n.ºs 3 e 6 do art. 906.º¹⁰, o registo provisório dos ónus reais¹¹ e das transmissões por efeito de contrato.

Segundo o art. 969.º, tais registos eram realizados¹² “em presença de simples declarações escritas e assinadas pelo possuidor do prédio” a que respeitavam, “sendo a letra e a assinatura reconhecidas por tabelião”. Se o possuidor do prédio não soubesse ou não pudesse escrever, o registo era lavrado em presença de “declaração escrita por terceira pessoa, a rôgo do declarante, e pela mesma assinada, e por duas testemunhas na

⁷ No mesmo sentido, cfr. art. 105.º do Regulamento Geral da Lei Hypothecaria, de 4 de Agosto de 1864.

⁸ Cfr. também os arts. 106.º e 111.º do Regulamento Geral da Lei Hypothecaria, de 4 de Agosto de 1864.

⁹ Refira-se, a título de curiosidade, que a Lei hipotecária portuguesa não encontrou nesta matéria qualquer inspiração na Lei espanhola de 1863.

¹⁰ A redacção do n.º 3 e do n.º 6 do art. 906.º do Código de Seabra é a que de seguida se transcreve.

“3.º A mulher casada por contrato dotal, nos bens do marido, para pagamento dos valores mobiliários dotais e dos alfinetes estipulados.

(...)

6.º Os estabelecimentos de crédito predial, para pagamento de seus títulos, nos bens que os mesmos títulos designam.”

¹¹ Ou seja, nos termos do § 2 do n.º 6 do art. 949.º do Código de Seabra, na sua versão original: a servidão e o compásco; o uso a habitação e o usufruto; a enfiteuse e sub-enfiteuse; o censo e o quinhão; o dote; o arrendamento por mais de um ano, havendo adiantamento da renda, e por mais de quatro não o havendo; a consignação de rendimentos para pagamento de quantia determinada ou por determinado número de anos.

¹² Excepção feita ao da hipoteca de que tratava o n.º 3 do art. 906.º do Código de Seabra.

presença do mesmo declarante e de um tabelião”, que, assim, o certificava e reconhecia as assinaturas no próprio documento¹³⁻¹⁴⁻¹⁵.

O art. 973.º do Código de Seabra continuou, obviamente, a prever que o registo quando convertido em definitivo conservava a ordem de prioridade que tinha como provisório. Por seu turno, o art. 974.º manteve a previsão referente à extinção do registo

¹³ Saliente-se que, desde o Regulamento de 1898, as referidas declarações podiam “ser dadas no requerimento” em que se pedisse o registo, devendo, não obstante, serem cumpridas as mesmas formalidades (cfr. o art. 110.º do Regulamento de 1898, o art. 94.º do Regulamento de 1922, o art. 218.º do Cód.Reg.Pred. de Março de 1928, o art. 207.º do Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928; o art. 206.º do Cód.Reg.Pred. de 1929). A partir de 1959 o legislador deixou de fazer referência expressa a esta possibilidade, mas a verdade é que, como nada o impedia, as declarações continuaram a ser feitas no requerimento de registo. Com o Código do Registo Predial de 1984 foram criados os impressos de modelo aprovado e a prática de fazer constar as referidas declarações no próprio *impresso modelo B* manteve-se até à actualidade.

¹⁴ Ainda segundo o mesmo artigo, as ditas declarações deviam ser feitas com a individuação necessária, para que se pudesse lavrar o registo da inscrição, e também o da descrição, se ainda não o houvesse. Tal demonstra, claramente, que em causa estava *uma reserva de prioridade causal*, pois, conforme prescrevia o art. 960.º:

“O extrato, quanto à inscrição predial além do número de ordem e da data por ano, mês e dia, assim do título, como da sua apresentação no registo, deve conter:

§ 1º O nome, estado, profissão e domicílio:

1º Do possuidor, nas hipotecas (...);

2º Do transmitente, nos títulos de transmissão;

(...)

§ 2º O nome, estado, profissão e domicílio:

1º Das pessoas a favor de quem são constituídas as hipotecas e os ónus reais (...)

2º Da pessoa a favor de quem a transmissão é feita nas transmissões de bens imobiliários;

(...)

§ 3º A quantia assegurada pela hipoteca (...)

§ 4º As condições que acompanham a hipoteca, transmissão ou o ónus real (...).”

¹⁵ Refira-se que o Código de Registo Predial de Março de 1928 veio admitir a possibilidade de as declarações escritas ou escritas e assinadas a rogo também serem prestadas por termo lavrado na conservatória, competindo, nesse caso, ao conservador o que cabia ao notário certificar se tivesse de fazer o reconhecimento (cfr. art. 212.º).

O Código de Registo Predial de Setembro de 1928, no art. 201.º, por seu turno, por um lado, veio estatuir que as declarações feitas pelos donos dos prédios a onerar ou a transmitir tinham de ser assinadas não só pelos seus autores, mas ainda por duas testemunhas. Por outro lado, de acordo com o que era tradicional, afastou a possibilidade das declarações escritas ou escritas e assinadas a rogo serem prestadas por termo lavrado na conservatória.

A redacção do art. 201.º é a que de seguida se transcreve: “O registo provisório da hipoteca voluntária, da hipoteca legal a favor de estabelecimentos de crédito predial para pagamento dos seus títulos e o de ónus real e transmissão por efeito de contrato pode ser feito em vista de declarações assinadas pelos donos dos prédios a onerar ou a transmitir e por duas testemunhas.

§ 1º Quando os declarantes não souberem ou não puderem escrever, serão as declarações assinadas por outra pessoa a seu rogo, uma a rogo de cada, considerando-se, para este efeito, marido e mulher como duas pessoas, e igualmente por duas testemunhas no acto do reconhecimento, bem como a identidade de todos.

§ 2º Em qualquer destes casos serão as assinaturas reconhecidas na própria declaração por um notário, que certificará a presença dos declarantes, dos rogados e das testemunhas

§ 3º As declarações a que este artigo se refere devem ser feitas com a individuação necessária para que possa lavrar-se a inscrição e também as descrições que tenham de ser feitas.”

O Código do Registo Predial de 1929.º deixou de exigir a intervenção de qualquer testemunha sempre que as declarações fossem feitas e assinadas pelos titulares dos direitos.

provisório, caso este não fosse convertido em definitivo ou renovado como provisório no prazo de um ano.

Por fim, o art. 990.º veio admitir a possibilidade de o registo provisório, de hipoteca e de transmissão por efeito de contrato ser cancelado à vista de declaração autêntica ou autenticada *dos interessados*¹⁶.

Após a reforma do Código Civil¹⁷ que, além do mais, alterou a definição de ónus real, o Código de Registo Predial de 1959, por um lado, veio restringir o registo provisório de ónus reais, feito com base em simples declarações, ao registo provisório de constituição de hipoteca voluntária. Por outro lado, continuou a permitir, de forma expressa e genérica, o registo provisório de transmissão contratual de direitos reais¹⁸, admitindo, assim, o registo provisório de aquisição derivada translativa não só do direito de propriedade, mas, também, de outros direitos reais de gozo que deixaram de ser considerados como ónus. Por fim, deixou de admitir o registo provisório de constituição de direitos reais de gozo limitados¹⁹.

Refira-se, ainda, que este diploma ampliou para cento e oitenta dias o prazo durante o qual o registo haveria de ser convertido em definitivo, sob pena de caducar automaticamente²⁰.

¹⁶ Não esclarecendo o Código o que se deveria entender por interessados – o titular do registo definitivo e o titular do registo provisório ou, apenas, este último? –, foi o art. 112.º do Regulamento de 1898 que veio esclarecer a questão, estatuinto, de forma expressa, que o registo provisório só podia ser cancelado a pedido da pessoa a favor da qual tivesse sido feito. Solução que se manteve durante toda a vigência do Código de Seabra (Cfr. o art. 96.º do Regulamento de 1922, o art. 220.º do Cód.Reg.Pred. de Março de 1928; o § 8.º do art. 208.º do Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928; o § 7.º do art. 207.º do Cód.Reg.Pred. de 1929; o art. 122.º do Cód.Reg.Pred. de 1959) e até a actualidade.

¹⁷ Realizada, como se sabe, em 1930, através do Dec.-Lei n.º 19:126 de 16 de Dezembro.

¹⁸ Art. 949.º, n.º 5, §1.º

a) “Só se reputam direitos reais, para efeitos do n.º 1 dêste artigo, o domínio ou propriedade imóvel e as propriedades imperfeitas imobiliárias, enumeradas no art. 2187.º do Código Civil”.

¹⁹ De facto, segundo o art. 122.º (Documentos para o registo provisório previsto na alínea p) do artigo 176.º e na segunda parte da alínea o) do mesmo artigo):

“1. O registo provisório de hipoteca voluntária ou de transmissão contratual, requerido antes de lavrado o contrato, será efectuado em face de declaração escrita pelo proprietário ou pelo titular dos respectivos direitos e assinada pelo mesmo, perante o notário, com reconhecimento da letra e da assinatura.

2. A declaração poderá ser escrita por terceiro e apenas assinada pelo declarante, devendo, porém, neste caso o notário certificar ainda, no reconhecimento da assinatura, ter o signatário confirmado que o conteúdo da declaração exprime a sua vontade.

Se o declarante não souber ou não puder assinar, poderá a declaração ser assinada por outrem, a seu rogo, devendo a assinatura ser reconhecida pelo notário, depois de a declaração ser lida ao rogante e este confirmar que o respectivo conteúdo exprime a sua vontade.”

²⁰ Cfr. art. 11.º do Código de Registo Predial de 1959.

O Código Civil de 1967 deixou de regular o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária, passando esta matéria a estar unicamente regulada no Código de Registo Predial (cfr. art. 126.º e 179.º, j) e n))²¹. Este diploma, através do art. 11.º, reduziu o prazo de vigência do registo provisório de transmissão contratual e de constituição de hipoteca voluntária para seis meses – o prazo de vigência para os registos provisórios em geral²².

Quanto aos restantes aspectos, pode afirmar-se que o Cód.Reg.Pred. de 1967 manteve, com meras alterações de redacção, o disposto no Código de 1959²³ a propósito do registo de aquisição (derivada translativa) de direitos e de constituição de hipoteca voluntária.

O Código do Registo Predial de 1984, no art. 47.º – sob a epígrafe *aquisição e hipoteca antes de lavrado o contrato* –, voltou a admitir, claramente, o registo provisório de constituição de direitos reais de gozo, a par do registo provisório de transmissão da propriedade e de direitos reais de gozo²⁴, bem como de constituição de hipoteca.

²¹ O n.º 2 do art. 126.º do Cód.Reg.Pred. de 1967 mandava aplicar às referidas declarações o disposto nos n.ºs 3 e 4 do art. 118.º do mesmo diploma legal, admitindo, assim, que a declaração fosse escrita por terceiro e apenas assinada pelo declarante ou escrita e assinada por terceiro. Na primeira hipótese, o signatário tinha de confirmar o conteúdo da declaração ao notário; na segunda, a declaração era lida ao rogante e este tinha de confirmar o seu conteúdo.

²² Como resulta do exposto, o prazo de vigência do registo provisório de aquisição era de um ano (cfr. art. 136.º do Decreto de 14 de Maio de 1868; o art. 151.º do Regulamento de 20 de Julho de 1898; o art. 147.º do Decreto n.º 8:437 de 21 de Outubro de 1922; o art. 293.º do Cód.Reg.Pred. de Março de 1928; o art. 275.º do Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928; o art. 271.º do Cód.Reg.Pred. de 4 Julho de 1929) até à entrada em vigor do Código do Registo Predial de 1959, entretanto este diploma estendeu para cento e oitenta dias o prazo durante o qual o registo provisório haveria de ser convertido (cfr. art. 11.º). Mas, com o Código do Registo Predial de 1967 o prazo de vigência do registo provisório, inclusive o de aquisição, foi reduzido para seis meses, nos termos do art. 11.º.

²³ Cfr. arts. 126.º, 133.º, 179.º a. j) e n) do Cód.Reg.Pred. de 1967.

²⁴ Caso, obviamente, tal direito fosse transmissível.

Como é consabido, não é transmissível o direito de uso e habitação, em virtude do seu carácter *intuitu personae* (cfr. art. 1488.º do Código Civil). As servidões prediais, por força do princípio da inseparabilidade, não podem ser transmitidas sem que o seja o direito de propriedade do prédio dominante (cfr. art. 1545.º do Código Civil). Nas doações com proibição de alienar ou com substituição fideicomissária o donatário não pode transmitir o direito sobre a coisa doada (cfr. art. 962.º do Código Civil). Havendo substituição fideicomissária ou fideicomisso irregular previsto na al. a) do art. 2295.º o herdeiro ou o legatário não podem, em princípio, dispor dos bens hereditários (cfr. arts. 2286 a 2296.º), etc..

Fora das hipóteses previstas na lei e daquelas em que se permite que as partes convencionem a inalienabilidade (cfr., por exemplo, o art. 1444.º), quer o direito de propriedade, quer os restantes direitos reais de gozo são, como se sabe, transmissíveis e a imposição de inalienabilidade que seja introduzida no seu título, se estiver sujeita a um prazo, produz efeitos meramente obrigacionais, ao invés, se for prevista *ad eternum* é nula, uma vez que viola o princípio do *numerus clausus* (cfr. art. 1306.º do Código Civil). (A propósito do princípio da tipicidade, do *numerus clausus* e dos *tipos abertos vide*, por todos: PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2.ª ed. rev. e act., Coimbra, Coimbra

Acresce que passou a exigir somente o reconhecimento presencial de assinatura (já não o reconhecimento da letra) para a declaração que servia de base ao registo provisório de aquisição (derivada translativa ou constitutiva) de um direito ou de um registo provisório de constituição de hipoteca voluntária.

Por fim, introduziu a possibilidade de o registo provisório de aquisição derivada translativa ser feito com base em contrato-promessa de alienação²⁵, acompanhado do reconhecimento presencial da assinatura do titular do direito e promitente alienante²⁶.

O contrato-promessa de alienação passou, assim, a servir de base a um registo provisório de aquisição (derivada translativa) de direitos²⁷. Isto porque se entendeu que dele constava a declaração de intenção de alienar que era um pressuposto genérico da feitura do registo provisório de aquisição (derivada translativa) de direitos²⁸, e até uma declaração de intenção especialmente qualificada: pois quem se obrigava a alienar manifestava – porque o mais continha o menos – a intenção de alienar²⁹.

Editora, 1987, p. 95 e ss.; OLIVEIRA ASCENSÃO, *A Tipicidade dos Direitos Reais*, Lisboa, Livraria Petrony, 1968, p. 19 a 200 e 304 a 345; ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, Coimbra, Centelha, 1977, p. 243 e ss.; MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993 (reimpressão da edição de 1979), p. 331; HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais, Sumários das Lições ao Curso de 1966-1967*, Coimbra, João Abrantes, 1967, p. 49 e 50).

²⁵ Não se alcança a razão que conduziu o legislador a limitar a possibilidade de o registo provisório ser feito com base em contrato-promessa apenas na hipótese de em causa estar um registo provisório de aquisição derivada translativa de direitos e não quando em causa esteja um registo provisório de constituição de um direito real menor de gozo ou de uma hipoteca voluntária.

²⁶ Assim, na sua versão inicial, o art. 47.º estatuiu:

“1 – O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito, com reconhecimento presencial da assinatura.

2 – O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato promessa de alienação, legalizado nos mesmos termos.”

²⁷ O contrato-promessa de alienação que passou a servir de base a um registo provisório de aquisição (derivada translativa) de direitos foi o contrato-promessa dotado de eficácia meramente obrigacional, mas também o contrato-promessa dotado de “eficácia real”, uma vez que o legislador não distinguia (nem distingue) e nada obrigava (nem obriga) as partes a solicitar o registo definitivo com base no contrato-promessa.

Neste sentido *vide* o Parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R.P.135/2006 DSJ-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2006, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2006>).

²⁸ De facto, antes da entrada em vigor do Código do Registo Predial de 1984, como referimos, o registo provisório de aquisição translativa de direitos apenas podia ser lavrado com base em declaração do proprietário ou titular do direito tendente à alteração da situação tabular, mas este só a emitia se tivesse intenção de alienar o seu direito através de um negócio concreto, ou seja, de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais, elementos esses que eram fixados com a inscrição provisória. Por isso, a referida declaração, tendente à alteração da situação tabular, era acompanhada ou continha a declaração de intenção de alienar no futuro.

²⁹ A doutrina, a jurisprudência e o Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, antes da entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008, sempre afirmaram, de forma unânime, e bem, que quando o registo provisório de aquisição era realizado com base na apresentação de um contrato-promessa de alienação, o título que servia de base à inscrição de aquisição não era esse contrato, mas a declaração de intenção de alienar, do titular registal, que nele estava contida.

Precisamente porque a declaração de intenção de alienar era o elemento relevante, e não o contrato-promessa, o registo provisório não podia ser lavrado com base em tal contrato se não se verificasse o reconhecimento presencial da assinatura daquele que emitia a declaração de intenção de alienar, ou seja, o promitente alienante³⁰.

Em resumo, o registo provisório de aquisição de direitos ou era lavrado com base na declaração, tendente à alteração da situação tabular, proferida pelo titular registal que também declarava que pretendia, no futuro, alienar ou onerar o seu direito através de um negócio concreto ou de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais; ou era efectuado com base em declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa. Mas, quer num caso, quer no outro, exigia-se o reconhecimento presencial da assinatura daquele que emitia a respectiva declaração.

Acresce que o registo provisório de aquisição de direitos, quando lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, mantinha-se em vigor pelo mesmo prazo de um registo provisório de aquisição lavrado com base na declaração prevista no n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred. – quer fosse autónoma quer inserta na requisição da feitura do pedido – e, também, não era susceptível de renovação.

Portanto, na nossa perspectiva, adiantamos, o legislador limitou-se a admitir que o contrato-promessa de alienação, fosse o continente da declaração de intenção de alienar

³⁰ Como se sabe, com o objectivo declarado de impedir que, sem conhecimento do promitente comprador, pudessem ser objecto de promessa de venda prédios de construção clandestina, o Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, rectificado em 29 de Julho do mesmo ano (Diário da República, I Série, de 12 de Agosto de 1980), aditou ao art. 410.º o n.º 3.º e nele estatuiu que, quando em causa estivesse um contrato-promessa relativo à celebração de contrato de compra e venda de prédio urbano, ou de fracção autónoma, já construído, em construção ou a construir, era imprescindível a certificação, pelo notário, da existência da licença de construção ou de utilização do imóvel e o reconhecimento presencial das assinaturas das partes.

Segundo a melhor doutrina, o n.º 3 do art. 410.º era aplicável “às promessas relativas à celebração de contrato oneroso (...) típico ou atípico, de alienação ou constituição de direito real (de gozo ou de garantia)”. (Cfr. MENEZES CORDEIRO, O novo regime do contrato-promessa (comentário às alterações aparentemente introduzidas pelo Decreto-Lei n. 236/80, de 18 de Julho, ao Código Civil), *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 306, 1981, Maio, p. 30 e ss.; *idem*, O novíssimo regime do contrato-promessa, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XII, 1987, T. II, p. 11; CALVÃO DA SILVA, *Sinal e Contrato-Promessa (do Decreto-Lei n.º 236/80 ao Decreto-Lei n.º 379/86)*, 12.ª ed., rev. e aum., Coimbra, Almedina 1999, p. 65 e ss.). Ou seja, defendia-se que “a disciplina da promessa de compra e venda, tal como a disciplina da venda (aqui, aliás, por força de disposição expressa: art. 939.º), funcionava como paradigma de todos os contratos-promessa que tivessem por objecto a celebração de contrato oneroso.” (Cfr. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. I, 4.ª ed. rev. e act., Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 382).

Consequentemente, na prática, o registo provisório de aquisição, lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, apenas supunha o reconhecimento presencial da assinatura do promitente-alienante, enquanto *formalidade exclusiva de tal declaração*, quando o contrato-promessa não fosse relativo à celebração de um contrato de alienação onerosa de um direito real que tivesse por objecto um prédio urbano ou de fracção autónoma.

– a qual era um dos pressupostos do registo provisório de aquisição de direitos –, não introduzindo, nessa hipótese, qualquer alteração ao regime do registo provisório em apreço e, desconsiderando, portanto, o facto de já ter sido assumida uma obrigação de alienação.

Com o Dec.-Lei n.º 355/85, foi alterado o art. 92.º, referente à provisoriedade por natureza, passando o n.º 3 deste artigo a prever um prazo excepcional de vigência para o registo provisório de aquisição baseado em contrato-promessa de alienação – três anos –, renovável por períodos de igual duração, *a pedido dos interessados*, mediante documento que comprovasse a subsistência da razão da provisoriedade.

Em virtude de tal alteração legislativa, como é evidente, o registo provisório de aquisição passou a poder manter-se em vigor até à data da celebração do contrato prometido. Na nossa perspectiva, tal ficou a dever-se ao facto de o legislador ter passado a dar relevância à obrigação de celebrar o contrato definitivo e ter pretendido dar a possibilidade ao credor de, através do registo provisório, garantir a satisfação do seu crédito *in natura*.

O Decreto-Lei n.º 60/90 alterou o art. 47.º ao prescindir do reconhecimento presencial da assinatura do declarante, sempre que a referida assinatura fosse feita, em qualquer momento, na presença do funcionário da conservatória competente para o registo³¹. No entanto, excepção feita a essa hipótese, o referido diploma continuou a exigir o reconhecimento presencial da assinatura do declarante, como *formalidade própria* da declaração – prevista no n.º 1 do referido preceito legal – tendente à alteração da situação tabular, bem como da declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa³²⁻³³.

³¹ Como, na prática, as declarações já eram na sua grande maioria prestadas no impresso-requisição, é claro que boa parte dos titulares dos direitos deixou de recorrer aos cartórios notariais, tendo passado a assinar as declarações na presença do funcionário da conservatória competente para o registo.

³² No mesmo sentido cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P. 134/99-DSJ/CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 3/2000, [on-line] consultado em 6 de Novembro de 2003. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm).

³³ Como se sabe o Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, veio alterar a redacção do n.º 3 do art. 410.º, por um lado, para, na sequência daquela que já era a interpretação da doutrina, expressamente, vir exigir a certificação, pelo notário, da licença de utilização ou de construção do imóvel e o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes sempre que em causa estivesse um contrato-promessa cujo objecto fosse um contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir. E, por outro, para substituir a expressão prédio urbano pela expressão edifício sem que, efectivamente, o legislador tivesse a intenção de afastar a aplicação do preceito aos casos em que os contraentes tivessem em vista, não só o edifício, mas ainda os terrenos que lhe servissem de logradouro ou os pátios ou jardins que lhe servissem

Com o Dec.-Lei 533/99, o legislador nacional, alterando a redacção do art. 47.º, veio abdicar do reconhecimento presencial da assinatura do declarante quando o registo provisório de aquisição fosse feito com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa.

Provavelmente, tal terá ocorrido apenas porque, na maioria das hipóteses, o registo provisório de aquisição era lavrado com base numa declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, cujas assinaturas já se encontravam reconhecidas, nos termos do n.º 3 do art. 410.º do Código Civil³⁴. No entanto, a verdade é que, com a alteração do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., a declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, para servir de base ao registo provisório, deixou de pressupor, como *formalidade própria*, o reconhecimento da assinatura do declarante –, ao contrário do que ocorria com a declaração do titular do direito prevista no n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred..

Assim, o legislador passou a considerar suficiente, para que fosse lavrado o registo provisório de aquisição, com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, o cumprimento das formalidades impostas ao próprio contrato-promessa que contivesse tal declaração.

Deste modo, sempre que em causa estivesse um contrato-promessa não previsto no n.º 3 do art. 410.º do Código Civil (v.g., um contrato-promessa que tivesse por objecto a celebração de um contrato de alienação a título gratuito ou um contrato oneroso que tivesse por objecto um prédio rústico), o registo provisório de aquisição era, naturalmente, lavrado apesar de não ter havido o reconhecimento da assinatura daquele que havia emitido a declaração de intenção de alienar ou onerar³⁵.

de anexo. (Sobre esta modificação, *vide*, por todos: PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. I, ob. cit., p. 383- 384; CALVÃO DA SILVA, *Sinal e Contrato-Promessa (do Decreto-Lei n.º 236/80 ao Decreto-Lei n.º 379/86)*, ob. cit., p. 65-66).

Consequentemente, não obstante a nova redacção do n.º 3 do art. 410.º, as hipóteses em que o registo provisório de aquisição, lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, pressupunha o reconhecimento presencial da assinatura do promitente-alienante enquanto *formalidade exclusiva ou própria* de tal declaração para o registo, mantiveram-se exactamente as mesmas.

³⁴ A redacção do art. 47.º do Decreto-Lei 533/99 era a que de seguida se transcreve.

“1 – O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.

2 – A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita na presença do funcionário da conservatória competente para o registo.

3 – O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação”.

³⁵ Na verdade, de acordo com o Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado o não cumprimento de tal formalidade só obstava ao registo provisório de aquisição quando este fosse

Refira-se, por último, que o Dec.-Lei 533/99 introduziu um preceito sobre a caducidade do registo provisório de aquisição realizado com base em contrato-promessa de alienação, que ficou a corresponder ao n.º 4 do art. 92.º, nos termos do qual:

A inscrição referida na alínea g) do n.º 1, quando baseada em contrato-promessa de alienação, podia ser renovada por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprovasse o consentimento das partes.

Desta forma, o Decreto-Lei em apreço, por um lado, suprimiu o prazo excepcional de vigência que o anterior diploma reconhecia ao registo provisório de aquisição quando baseado em declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, limitando, assim, fortemente, o seu prazo de vigência – de três anos para seis meses –; por outro, tornou claro que a renovação não podia ocorrer com base na vontade de

lavrado com base na declaração prevista no n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., e isto, naturalmente, se tal declaração não fosse assinada na presença do funcionário da conservatória competente para o registo.

De facto, o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, no parecer proferido no processo n.º RP 296/2000. DSJ-CT, depois de afirmar que a alteração da regra do n.º 3 do art. 47.º do Código de Registo Predial apenas teve em vista aceitar os requisitos e os efeitos que a lei substantiva considera inerentes ao contrato-promessa, concluiu: “o contrato-promessa de compra e venda de edifício que não contenha as formalidades exigidas pelo art. 410.º, n.º 3 do Código Civil enferma de uma nulidade mista ou atípica (e não de uma nulidade absoluta ou manifesta), pelo que, por tal motivo, não pode ser recusado o registo provisório de aquisição [do direito de propriedade], pedido com base em contrato-promessa de compra e venda de edifício que não tenha o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes, nem a certificação, pelo notário, da existência de licença de construção ou de utilização – arts. 47.º, n.º 3, 68.º e 69.º, n.º 1, al. d) do Código de Registo Predial.” (Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º RP 296/2000.DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 10/2001, [on-line] consultado em 6 de Maio de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.. Introduzimos a expressão entre parêntesis recto e sublinhámos).

No entanto, se bem entendemos a lógica do parecer, caso o contrato-promessa – que não contivesse o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes – viesse a ser declarado nulo, ter-se-ia de concluir que a declaração de intenção de alienar, com base na qual tinha sido lavrado o registo provisório de aquisição, afinal não tinha um suporte formal válido e, por isso, o registo era nulo.

Recordamos, por fim, que o parecer acabado de referir seguiu os Assentos do Supremo Tribunal de Justiça, de 28 de Junho de 1994 e de 1 de Fevereiro de 1995. De facto, recordamos que, de acordo com o Assento de 28 de Junho de 1994, “no domínio do n.º 3 do art. 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros.”, uma vez que “não está em causa o interesse geral na invalidade do negócio por carência nele das devidas formalidades, mas apenas o particular interesse do promitente-comprador, que a lei quis essencialmente proteger (...) em moldes de qualificação jurídica está-se, pois, em face de nulidade atípica, com vista à protecção apenas do promitente-comprador, e que por isso não poderá ser invocável por terceiros, nem oficiosamente conhecida”.

Por seu turno, no Assento de 1 de Fevereiro de 1995 afirmou-se: “No domínio do n.º 3 do art. 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser oficiosamente conhecida pelo tribunal.”

Sobre a invalidade correspondente à omissão das formalidades impostas pelo n.º 3 do art. 410.º do Código Civil, *vide*, ainda, por todos, CALVÃO DA SILVA, *Sinal e Contrato-Promessa (do Decreto-Lei n.º 236/80 ao Decreto-Lei n.º 379/86)*, ob. cit., p. 69 e ss.).

apenas uma das partes do contrato³⁶ (reduzindo, assim, drasticamente, a possibilidade da sua renovação); e, por último, limitou o período de tempo durante o qual a renovação podia ocorrer – um ano após o termo do prazo para a celebração do contrato³⁷⁻³⁸.

Por fim³⁹, o Dec.-Lei 116/2008, por um lado, limitou a possibilidade de ser lavrado um registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca

³⁶ No parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado manifestada proferido no processo n.º 146/1998 DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 5/1999, [on-line] consultado em 27 de Outubro de 2004. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm), afirmou-se que a renovação do registo provisório de aquisição não supunha acordo das partes do contrato-promessa. De facto, no referido parecer pode ler-se: “tem de entender-se que o documento em causa se destina *apenas* a explicitar que ainda não existe o *título “final”*, necessário à conversão do registo. Isto é: que a acção continua pendente, ou que não transitou em julgado, ou que a escritura não foi celebrada, enfim, que não foi praticado qualquer dos actos indispensáveis para, no caso, a inscrição poder ser convertida.

Seria mesmo contrário à finalidade da lei – que, evidentemente, visa garantir que o interessado continue a gozar da protecção registral e da prioridade correspondente à inicial apresentação da inscrição provisória – que, para obter a renovação do registo, houvesse necessidade de celebrar um *novo acordo* com a («soit-disant») *parte-contrária*: v.g., com o outro contraente que presumivelmente poderá querer *fugir* ao cumprimento e que, por certo, não se disporá a assinar qualquer convenção”.

³⁷ Refira-se ainda que, na vigência do Código do Registo Predial de 1984, a possibilidade de ser voluntariamente cancelado um registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca voluntária se encontrava prevista no art. 59.º, na mesma linha dos anteriores diplomas (cfr. nomeadamente o art. 133.º do Cód.Reg.Pred. de 1967), mas de forma mais pormenorizada, uma vez que com o Código do Registo Predial de 1984 surgiram os registos provisórios por natureza previstos no art. 92.º, n.º 2, b), ou seja, os registos que passaram a ser lavrados como provisórios por estarem “dependentes de qualquer inscrição provisória”.

A redacção do art. 59.º do Cód.Reg.Pred. de 1984 era a que seguida se transcreve:

“1 – O cancelamento dos registos provisórios é feito mediante consentimento do respectivo titular, prestado em declaração com reconhecimento presencial da assinatura.

2 – No caso de existirem registos dependentes dos referidos no número anterior é igualmente necessário o consentimento dos respectivos titulares, prestado em declaração com idêntica formalidade.”

³⁸ Não obstante, como é evidente, o registo provisório pode manter-se em vigor durante um enorme período de tempo. De facto, tudo depende do acordado quanto ao termo do prazo para a celebração do contrato prometido.

Por fim, recordamos que, de acordo com a posição assumida pelo Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, “não estando ainda fixado o prazo para a celebração do contrato prometido, o registo provisório de aquisição baseado em contrato-promessa meramente obrigacional vigorará pelo prazo de seis meses, nos termos do n.º 3 do art. 11.º do C.R.P., e é renovável por um período de igual duração, considerando que a) na lógica do regime da renovação é razoável que às partes seja legítimo socorrerem-se do prazo legal de um ano para renovarem o registo provisório, e b) aquele prazo de um ano terá que ser contado a partir da data do contrato-promessa, que assim se «ficcione» como data do vencimento da obrigação de contratar.” (Cfr. conclusão III do parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º 140/2001 DSJ-CT, *Boletim dos Registos e do Notariado*, II caderno, 2/2002, [on-line] consultado em 4 de Maio de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm. No mesmo sentido *vide* ainda o parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P. 92/2010 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2010, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/doutrina/pareceres/predial/2010>), bem como o parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º RP 19/2011 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2011, [on-line] consultado em 5 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/doutrina/pareceres/predial/2010>).

com base em declaração do proprietário ou titular do direito tendente à alteração da situação tabular, assinada na presença do funcionário da conservatória competente para os registos, uma vez que anteriormente tal era possível mesmo que o declarante assinasse em data anterior ao pedido do registo e actualmente a declaração há-de ser assinada *no momento do pedido*.

Por outro lado, esse diploma legal veio inovar, ao estatuir que o registo provisório de aquisição de um direito (só) não pode ser feito com base em declaração de alienar contida num contrato-promessa quando exista convenção em contrário, deixando, deste modo, claro que o facto de a declaração de intenção de alienar não ser acompanhada de uma declaração de vontade, do titular registal, tendente à realização do registo, não obsta à realização do mesmo⁴⁰.

A actual redacção do art. 47.º do Cód.Reg.Pred. é a que de seguida se reproduz:

“1 – O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.

2 – A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário dos serviços de registos no momento do pedido.

3 – O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato-promessa, salvo convenção em contrário.”⁴¹

³⁹ Sublinhe-se que as alterações introduzidas no Código de Registo Predial pelo 322-A/2001, de 14 de Dezembro, 323/2001, de 17 de Dezembro, 38/2003, de 08 de Março, 194/2003, de 23 de Agosto, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, não envolveram o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária.

⁴⁰ Quanto ao prazo de vigência do registo provisório e à possibilidade da sua renovação, manteve-se o preceituado anteriormente (cfr. art. 92.º, n.º 4).

Refira-se, por último, que foi alterado o preceito regulador do cancelamento voluntário do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária, nos termos que passamos a transcrever: “Artigo 59.º

1 – O cancelamento dos registos provisórios por natureza, de aquisição e de hipoteca voluntária e o cancelamento dos registos provisórios por dúvidas de factos não sujeitos a registo obrigatório são feitos com base em declaração do respectivo titular.

2 – A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário dos serviços de registo no momento do pedido.

3 – No caso de existirem registos dependentes dos registos referidos no n.º 1 é igualmente necessário o consentimento dos respectivos titulares, prestado em declaração com idêntica formalidade.”

⁴¹ Sublinhámos.

2. O problema real que o registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária tende a resolver e as questões que tem suscitado. —

Como referimos, traduzindo-se o registo provisório de aquisição de direitos, bem como o registo provisório de constituição de hipoteca voluntária, do ponto de vista registal, numa reserva de prioridade própria e causal, pretende assegurar o futuro adquirente de que a situação registal permanecerá (para si) inalterada entre o momento em que é feito o registo provisório e o momento em que, efectivamente, obtém o direito a que tal registo confere publicidade. Ou, rigorosamente, na nossa perspectiva, adiantamos, pretende proteger o futuro adquirente contra factos jurídicos aquisitivos que assentem na vontade do seu futuro alienante ou onerante e que venham a ocorrer e a ser registados entre o momento em que consultou o Registo e o momento em que o assento definitivo é feito a seu favor.

Sendo este o objectivo da figura, a sua consagração no nosso ordenamento jurídico parece de louvar⁴². Mas, quando se analisa com mais pormenor esta hipótese de reserva de prioridade em sentido próprio, várias questões se colocam, nomeadamente:

Em que medida o nosso sistema de direito substantivo suporta a possibilidade de se reservar a prioridade para um direito que ainda não foi transferido para a esfera jurídica de determinada pessoa ou que ainda nem sequer foi constituído?

Quais os efeitos que devem ser reconhecidos ao registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária?

As respostas a estas questões apenas têm sido dadas a propósito do registo provisório de aquisição do direito de propriedade e não têm sido unívocas. De facto, as opiniões dividem-se, *maxime* entre os Tribunais e o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado (actual Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado). Porque assim é, antes de expormos ao nosso entendimento, começaremos por apresentar a opinião que tem sido manifestada por estas duas instâncias⁴³.

⁴² Não obstante, saliente-se que, actualmente, à data, hora e minutos, da celebração do negócio com eficácia real, um pretendo adquirente pode e deve ser informado pelo titular de todos os registos em vigor sobre o prédio em questão, uma vez que com a informatização do Registo o titular pode, com toda a facilidade, obter tal informação.

⁴³ Desconhecemos qualquer decisão proferida, por uma destas instâncias, a propósito do registo provisório de constituição de hipoteca. Provavelmente, tal ficar-se-á a dever ao facto de a generalidade dos registos provisórios de constituição de hipoteca ser precedida pela feitura de registos provisórios de aquisição a favor do devedor. O que conduz, obviamente, a que os problemas se coloquem, sempre, a propósito do prévio registo provisório de aquisição.

Acresce que também não conhecemos qualquer decisão destas instâncias a propósito de um registo provisório de aquisição constitutiva de um direito real de gozo limitado e quanto ao registo provisório de aquisição translativa de um direito real de gozo limitado apenas tivemos acesso ao parecer do Conselho

Acresce que, primeiro criticaremos a opção feita pelo legislador, no n.º 3.º do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., através do Decreto-Lei 116/2008, de prescindir da vontade do promitente alienante em ver alterada a situação tabular, admitindo que, na ausência de convenção em contrário, o registo provisório de aquisição possa ser lavrado com base na mera declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa.

2.1. Crítica ao actual n.º 3 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., em virtude do qual o registo provisório de aquisição de direitos pode ser lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, independentemente da declaração de vontade – positivamente manifestada – do promitente alienante em ver alterada a situação tabular. — Antes do Código do Registo Predial de 1984, ninguém podia ter dúvidas de que o registo provisório de aquisição translativa de direitos, tal como o registo provisório de constituição de hipoteca voluntária, era lavrado de acordo com a vontade do titular do registo definitivo, uma vez que o registo provisório apenas podia ser feito com base na sua declaração de intenção em ver alterada a situação tabular, através da feitura do registo provisório de aquisição, a favor do futuro adquirente do correspondente direito. E isto, não obstante, tal declaração dever ser acompanhada ou revelar, também e necessariamente, a declaração de intenção de alienar ou onerar o direito através de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais, uma vez que, como resulta claramente da lei e já salientámos, apenas pode beneficiar da protecção da garantia registal um sujeito activo determinado de um futuro negócio concreto ou certo nos seus elementos essenciais.

A partir da entrada em vigor do Código do Registo Predial de 1984, na prática, surgiram dúvidas relacionadas com a declaração contida no contrato-promessa de alienação que passou a servir de base à feitura do registo provisório de aquisição de direitos, uma vez que tal declaração de intenção de alienar podia ser emitida sem que o seu autor pretendesse, por qualquer forma, ver alterada a situação tabular. O mesmo é dizer, sem que o seu autor tivesse vontade de que a mesma viesse a servir de título para a feitura do registo provisório de aquisição de direitos. Por isso, colocou-se a questão de saber em que medida a vontade do titular do direito e titular registal inscrito era relevante para que fosse lavrado o registo provisório de aquisição de direitos com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa.

Técnico proferido no processo 94/2009 SJC-CT a propósito de um registo provisório de aquisição de um direito de superfície, o que, naturalmente, revela a escassa relevância prática destes registos. (Cfr. parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo 94/2009 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico,

Quando a declaração de intenção de alienar inserta no contrato-promessa não fosse acompanhada da declaração de intenção em ver alterada a situação registal, o que ocorria amiúde, tal devia ser considerado relevante, obstando a que fosse lavrado o registo provisório de aquisição?

Ou, ao invés, a possibilidade de ser lavrado o registo provisório de aquisição com base na declaração inserta no contrato-promessa de alienação seria uma consequência imposta por lei à margem da vontade do declarante?

Podendo a situação registal ser alterada independentemente da vontade deste e mesmo contra a sua vontade porque a situação tabular podia ser alterada a pedido de qualquer interessado desde que o pedido fosse acompanhado do contrato-promessa que continha a declaração de intenção de alienar, não sendo exigível qualquer declaração de intenção do promitente em ver alterada a situação registal?

As opiniões dividiam-se e, na prática, por um lado, alguns conservadores entendiam que era imprescindível a declaração de vontade do titular registal em ver alterada a situação tabular. Por isso, sempre que do contrato-promessa não resultasse tal vontade, apenas lavravam o registo provisório de aquisição se o pedido de registo fosse efectuado pelo promitente alienante, uma vez que através desse pedido ele manifestava vontade em ver alterada a situação tabular⁴⁴.

Por outro lado, boa parte dos conservadores lavrava o registo provisório de aquisição com base apenas no contrato-promessa que continha a declaração de intenção de alienar, actuando, assim, em conformidade com a letra da lei – que não exigia que a declaração de intenção de alienar contida no contrato-promessa fosse acompanhada de uma manifestação de vontade do promitente adquirente em ver alterada a situação tabular – e com a posição assumida, nesta matéria, pelo Conselho Técnico dos Registos e do Notariado.

Efectivamente, o Conselho Técnico reconhecia legitimidade para requerer o registo provisório de aquisição de direitos ao promitente adquirente ou a quem, não sendo parte do contrato-promessa de alienação, tivesse interesse em tal assento, mesmo que do contrato-promessa não resultasse, por qualquer forma, a vontade, do promitente alienante e titular do registo definitivo, em ver alterada a situação tabular.

Registo Predial/Casa Pronta, 2009, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009>).

⁴⁴ Desta forma, na verdade, não se distinguia a questão da legitimidade para solicitar o registo provisório de aquisição com a da necessidade de previamente ser emitida declaração de vontade tendente à sua feitura.

Consequentemente, na perspectiva do Conselho Técnico, o registo provisório de aquisição derivada translativa podia ser lavrado com base numa declaração, do titular registal definitivamente inscrito, manifestando a vontade de ver alterada a situação registal, acompanhada, necessariamente, da intenção de alienar o seu direito através de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais; ou, em alternativa, com base numa declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, onde o promitente alienante “apenas” se tivesse obrigado a celebrar o contrato definitivo, sem, portanto, haver manifestado qualquer vontade em ver alterada a situação tabular.

Quanto a nós, não era esta a melhor interpretação da lei. De facto, não obstante não termos, actualmente, qualquer dúvida de que tinha legitimidade para solicitar a feitura do registo provisório de aquisição de direitos – fundado em declaração de intenção de alienar contida em contrato-promessa – quer o futuro alienante, quer o futuro adquirente, quer quem não sendo parte do contrato-promessa tivesse interesse na realização de tal assento provisório de aquisição⁴⁵, na nossa perspectiva, antes da

⁴⁵ Afirmamos que a legitimidade para solicitar a feitura do registo provisório de aquisição de direitos, fundado na declaração de intenção de alienar contida num contrato promessa, não competia apenas ao promitente alienante, mas, também, ao promitente adquirente ou a qualquer pessoa interessada na realização do mesmo (por exemplo, um futuro credor hipotecário do promitente adquirente), porque na ausência de norma expressa sobre quem tinha legitimidade para requerer o registo provisório de aquisição de direitos entendemos que o art. 36.º do Cód.Reg.Pred. não podia deixar de ser considerado aplicável. Ou seja, na falta de norma especial, não vemos como poderia deixar de ser aplicada a regra geral, nos termos da qual tinham legitimidade para pedir o registo os sujeitos, activos ou passivos, da respectiva relação jurídica a inscrever e, em geral, todas as pessoas que nele tivessem interesse.

Portanto, tal preceito legal devia ser considerado aplicável quer na hipótese de ser pedida a feitura de um registo definitivo, quer de um registo provisório previsto na lei e, como entre estes constava o registo provisório de aquisição de direitos lavrado com base em contrato-promessa de alienação, também na hipótese de este ser o registo requerido. Porque assim era, quando em causa estivesse um registo provisório de aquisição de direitos, porque através de tal registo se inscrevia (e inscreve) um facto jurídico aquisitivo ainda não verificado (v.g., contrato de compra e venda, doação, *etc.*) e se dava (e dá) publicidade a uma relação jurídica ainda não existente e a um direito ainda inexistente na esfera jurídica daquele que passava (e passa) a ser titular do registo provisório de aquisição, dever-se-ia afirmar que o art. 36.º não pressupunha (nem pressupõe) uma relação jurídica já existente – ou, com mais rigor, um facto jurídico já existente do qual resultasse uma relação jurídica. Efectivamente, ter-se-ia de reconhecer que o referido preceito apenas supunha uma relação jurídica que resultasse de um facto susceptível de ser inscrito, mesmo que este ainda não tivesse ocorrido e, consequentemente, tal relação ainda não existisse, desde que, não obstante, pudesse ser inscrita provisoriamente por natureza.

Consequentemente, havia de ser reconhecida legitimidade a um terceiro interessado na feitura do registo provisório de aquisição de direitos lavrado com base num contrato-promessa de alienação, bem como ao promissário/futuro adquirente, uma vez que – não obstante, à data da solicitação do registo provisório ainda não existir um qualquer facto jurídico aquisitivo do qual resultasse uma relação jurídica registalmente relevante – o interesse do requerente haveria de ser apurado tendo em conta o facto jurídico eventual e futuro já susceptível de ser inscrito e o promissário teria de ser considerado sujeito activo da futura relação jurídica que já podia ser inscrita provisoriamente.

Em resumo, o art. 36.º do Cód.Reg.Pred. reconhecia legitimidade a quem fosse sujeito activo ou passivo da relação jurídica a inscrever e, em geral, a todas as pessoas que nele tivessem interesse. Ora,

através do registo provisório de aquisição de direitos inscrevia-se (e inscreve-se) uma relação jurídica ainda não existente, logo deveria (e deve) ser reconhecida legitimidade para solicitar o registo ao futuro sujeito passivo – aquele que pretendia (ou pretenda), no futuro, alienar o seu direito –, ou activo – aquele que pretendia (ou pretenda), no futuro, tornar-se titular do direito –, bem como, a qualquer interessado no respectivo assento registal.

Refira-se que, nos pronunciamos em sentido contrário em O registo provisório de aquisição, loc. cit., p. 9, afirmando:

“O título que serve de base a esta inscrição provisória é a declaração proferida pelo titular registal que pretende transmitir ou onerar, no futuro, o seu direito.

(...)

[M]esmo quando o registo provisório de aquisição é realizado com base na apresentação de um contrato-promessa, o título que serve de base à inscrição de aquisição não é esse contrato-promessa, gerador de uma relação jurídica obrigacional insusceptível de ser inscrita, mas a declaração do titular registal que nele está contida.

(...)

Porque assim é, entendemos que apenas deve ser reconhecida legitimidade para requerer o registo provisório de aquisição ao titular registal, mesmo quando exista contrato-promessa. Na verdade, não obstante o art. 36º do Cód.Reg.Pred. reconhecer legitimidade a quem seja sujeito activo ou passivo da relação jurídica a inscrever, consideramos que este artigo supõe que a dita relação jurídica já exista, o que nesta hipótese não ocorre”.

Em idêntico sentido *vide* ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial*, 9.^a ed., Coimbra, Almedina, 1999, p. 47, que afirma: “a disposição do n.º 3 do art. 47.º tem suscitado algumas dúvidas que, a nosso ver, não se justificam. No contrato-promessa de alienação as partes limitam-se a prometer realizar futuramente um contrato pelo qual se transmitirá um direito real a favor do promitente adquirente. Não existe entre os promitentes um vínculo que envolva a transferência de um direito real. Logo, não pode invocar-se o disposto no art. 36º, a fim de fundamentar a legitimidade do promitente adquirente para requisitar registo provisório de aquisição, sem que intervenha o promitente-alienante. Em nosso critério, o registo provisório de aquisição, antes de titulado o negócio, pode ser baseado no contrato-promessa de alienação nos termos do n.º 3 do art. 47.º, mas tem que ser requisitado pelo promitente alienante.” (Sublinhámos).

Cfr., ainda, o acórdão da Relação de Coimbra de 25 de Junho de 2002, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XXVII, T.III – 2002, p. 36 e ss., onde se pode ler:

“Como decorre do preceituado no art. 68.º do Código de Registo Predial (...), compete ao Conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos. Nos termos do art. 70.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando exista motivo que, não sendo fundamento de recusa, obste ao registo do acto tal como é pedido. A recusa do registo pode ocorrer nos casos previstos no art. 69.º.

E de harmonia com o disposto no n.º 1 do art. 43.º, só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem. Permite-se, contudo, no art. 47.º e independentemente da existência de qualquer contrato com eficácia real (“*quoad effectum*”), a feitura do registo provisório de aquisição mediante a declaração do proprietário ou titular do direito. Como o registo provisório de aquisição pode ser feito com base em contrato-promessa, como prevê o n.º 3 do art. 47.º.

Portanto, trata-se de um registo de aquisição feito numa fase pré-contratual, a ser feito provisoriamente por natureza, como impõe a alínea g) do art. 92.º, e cuja inscrição provisória é renovável por períodos de 6 meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes. O registo provisório de aquisição feito nos termos do art. 47.º visa proteger os contraentes, antes de o negócio ser em definitivo titulado, permitindo-lhes, desde logo, salvaguardar a prioridade, de harmonia com o estabelecido no n.º 3 do art. 6.º. São, portanto, registos que têm principalmente uma função cautelar e que se podem fazer com base em declaração do proprietário ou titular do direito (...) Representa tal dispositivo uma afirmação do princípio do consentimento formal, segundo o qual, o simples consentimento do titular inscrito, quando apenas dirigido a prática de um determinado acto de registo, e independente de qualquer acordo ou título substantivo, é bastante para produzir a constituição ou extinção de um direito real.

entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008, as declarações que podiam servir de base à feitura do registo provisório de aquisição eram sempre declarações que se fundavam na vontade do titular registal inscrito em ver alterada a situação tabular. E, portanto, a declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa só deveria servir de base a um registo provisório de aquisição de direitos se fosse acompanhada de uma manifestação de vontade do titular registal definitivamente inscrito no sentido de ver alterada a situação registal. Assim, contrariamente ao Conselho Técnico, consideramos que o registo provisório de aquisição só podia ser lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa se esta tivesse sido emitida com o objectivo de servir, também, de base à feitura do registo provisório ou se tivesse sido completada com uma declaração de vontade do titular registal definitivo em ver alterada a situação tabular⁴⁶.

O contrato-promessa aludido no n.º 3 do art. 47.º que pode servir de base ao registo provisório por natureza de aquisição de um direito, não se confunde com o contrato-promessa com eficácia real, previsto no art. 413º do Código Civil e aludido na alínea f) do n.º 2, que está obrigatoriamente sujeito a registo.

Aqui não se regista provisoriamente a aquisição, mas facto registado é antes o contrato-promessa e em termos definitivos.

(...)

Serve o exposto para concluir que não tendo intervindo, no caso ajuizado, o promitente alienante nos pedidos de registo de aquisição das citadas fracções autónomas, mas apenas a ora Recorrente, falece logicamente a declaração ou consentimento daquele que é a pedra angular do registo provisório de aquisição aludido no art. 47.º. Daí que os pedidos de registo, ao abrigo da alínea b) do n.º 1. do art. 69.º, até deveriam ter sido recusados por ser manifesto que o facto – a aquisição – não estava titulada nos documentos apresentados, nos termos e para efeitos do art. 47.º. Os contratos-promessa apresentados, de *per se* e isoladamente, apenas têm a consequência jurídica apontada no art. 410.º do Código Civil, e só cumulados com a imprescindível intervenção do promitente alienante na requisição podem basear o registo provisório de aquisição a favor do promitente adquirente. E, de harmonia com o preceituado na alínea b) do art. 16.º, é nulo o registo lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado.” (Sublinhámos).

⁴⁶ SEABRA DE MAGALHÃES, *Formulário do Registo Predial*, actualizado e anotado, Coimbra, Almedina, 1972, p.148, considerava que o registo provisório de aquisição, que na altura não podia ser lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, constituía uma afloração do chamado princípio do consentimento formal do direito alemão, “segundo o qual o consentimento do titular inscrito, endereçado à prática de um determinado acto de registo e independentemente de qualquer acordo ou título substantivo, é bastante para produzir a constituição, modificação ou extinção de um direito real.”

Não concordamos com SEABRA DE MAGALHÃES porque, na Alemanha, o princípio do consentimento não tem tal amplitude. De facto, como já referimos, a contradição existente entre o § 19 do GBO e o § 873 do BGB só pode ser superada se se entender que a constituição, transmissão ou oneração de um direito real se pode inscrever com base no mero consentimento formal, mas que só terá plena existência jurídica quando se verifique o acordo e a inscrição. Efectivamente, sem acordo real a inscrição não pode operar a mutação jurídica, provoca um erro registal e, consequentemente, pode ser eliminado através da rectificação. Ao invés, em Portugal, como decorre do até agora exposto, o registo provisório de aquisição supõe que ainda não exista o contrato real, não conduz a qualquer inexactidão registal (em sentido rigoroso) e deixa de existir, porque é convertido, logo que seja celebrado tal contrato e requerido o correspondente registo, ou porque caduca.

Não obstante, é evidente que, na nossa perspectiva, o título que fundava o registo provisório de aquisição nacional, até à entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008, se aproximava, sempre, do consentimento formal exigido pelo § 19 da GBO, na estrita medida em que ambos se traduziam numa declaração de vontade unilateral e receptícia que tinha como destinatário concreto o registador. Por isso,

Isto porque, por um lado, sendo certo que a declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa não contém a manifestação de vontade do promitente alienante tendente à alteração da situação registal existente e, por outro, reconhecendo-se que o registo provisório de aquisição limitava a eficácia dos actos posteriores⁴⁷ que se revelassem incompatíveis com o futuro direito daquele a favor de quem a inscrição era lavrada, não se podia dar por assente, sem mais, que o legislador de 1984 tinha pretendido que a feitura do registo provisório de aquisição, com base em contrato-promessa de alienação, dependesse apenas da declaração de intenção de alienar nele contida, desconsiderando, inclusive, o facto de num concreto contrato-promessa ter sido afirmado que não se pretendia que fosse lavrado o registo provisório de aquisição de direitos.

Assim, em nossa opinião, quando o legislador, em 1984, admitiu a possibilidade de o registo provisório de aquisição ser lavrado com base em contrato-promessa de alienação, não pretendeu tornar desnecessária a declaração de vontade do promitente, titular registal inscrito, em ver alterada a situação tabular. Visou, apenas, facilitar a actuação do titular registal que pretendesse ver alterada a situação tabular, através da feitura do registo provisório, deixando de lhe exigir que manifestasse também a intenção de alienar o bem no futuro através de um negócio certo em todos os seus elementos, sempre que, previamente, já o houvesse feito, através da celebração de um contrato-promessa de alienação.

Portanto, e em resumo, na nossa perspectiva, antes do Dec.-Lei 116/2008, o título em que se baseava a feitura de um qualquer registo provisório de aquisição translativa era, sempre, a *vontade, do titular registal inscrito, em ver alterada a situação tabular, acompanhada de uma declaração de intenção de alienar o direito no futuro*.

Ocorre que, como já referimos, o Dec.-Lei 116/2008 alterou a redacção do n.º 3 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred. e, desse modo, o legislador veio deixar claro que o registo provisório de aquisição de direitos pode ser lavrado com base na declaração de intenção

concordávamos com CATARINO NUNES, *Código do Registo Predial Anotado*, Coimbra, Coimbra Editora, 1968, p. 74, quando a propósito do registo provisório de aquisição afirma:

“A situação prevista (...) é uma simples declaração unilateral de vontade, cujo destinatário é o próprio conservador (...).”

⁴⁷ Segundo o nosso entendimento, como esclareceremos, apenas limitava (e limita) a eficácia dos actos praticados pelo titular registal definitivo, já não dos actos praticados contra este (v.g., um arresto, uma penhora, etc.)

de alienar contida num contrato-promessa, independentemente da declaração de vontade – positivamente manifestada – do promitente alienante em ver alterada a situação tabular.

Porque assim é, hoje, não subsistem dúvidas de que pode preferitamente ocorrer a situação que de seguida se descreve:

- A, proprietário de um prédio urbano, pretendeu celebrar com B um contrato-promessa de compra e venda;

- A exigiu a B um sinal simbólico de 1000 Euros;

- B pretendeu dotar o referido contrato-promessa de eficácia em face de terceiros, nos termos do art. 413º do Código Civil;

- A recusou-se, pois não afastou a hipótese de vender o dito prédio a outra pessoa, caso esta lhe oferecesse um preço que considerasse vantajoso, tendo em conta a obrigação, imposta por lei, de entregar a B o sinal em dobro;

- Acabou por ser celebrado um contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, fixando-se a data da celebração da escritura de compra e venda para dali a um ano;

- B dirigiu-se à conservatória do Registo Predial e com base no contrato-promessa requereu a seu favor um registo provisório de aquisição;

- A, decorrido um mês sobre a data da celebração do contrato-promessa meramente obrigacional com B, alienou o bem a C⁴⁸;

- C requereu o registo da aquisição e este foi lavrado como provisório por natureza, de acordo com o prescrito na al. b) do n.º 2 do art. 92.^o⁴⁹.

⁴⁸ Recordamos que, a propósito do dever de não romper injustificadamente as negociações, SOUSA RIBEIRO afirma que o que responsabiliza não é a não celebração do contrato, em si mesma, mas sim, “a contradição entre essa decisão e o comportamento anterior, gerador, por acção ou omissão, da convicção fundada de que o contrato seria concluído”.

Ou seja, “a boa fé não impõe que quem inicia negociações as leve a bom termo. Mas impõe que entre nelas com seriedade de propósitos, numa predisposição de respeito pelo seu sentido funcional, e que a sua condução seja feita com lisura e suficiente consideração pelos interesses do parceiro negocial. O que obriga, quanto a este ponto, a não criar levianamente ou a contrariar expectativas de conclusão, quando não se está seguro de as poder satisfazer.”

Por isso, SOUSA RIBEIRO conclui: “(...) a não conclusão só é sancionável porque em contradição com a anterior conduta negocial. O mesmo é dizer, porque consubstancia um *venire contra factum proprium*.” (Cfr. SOUSA RIBEIRO, Responsabilidade pré-contratual — Breves considerações sobre a natureza e o regime, in *ARS IVDICANDI, Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, vol. II, *Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IVRIDICA 95, AD HONOREM* – 4, Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 760 a 761 e 764).

⁴⁹ Sublinhe-se, ainda, que segundo o Conselho Técnico, se B, tomando conhecimento do ocorrido, intentasse acção de execução específica e solicitasse o seu registo este devia ser lavrado por averbamento (nos termos da alínea c) do n.º 2 do art. 101.º do Cód.Reg.Pred.), pois completaria a inscrição anterior

Não podemos concordar com a opção feita, hoje como ontem, entendemos que a vontade do promitente alienante em ver alterada a situação tabular, através do registo provisório de aquisição, deveria ser considerada imprescindível e que, consequentemente, a eventual alteração tabular gerada pelo registo provisório não devia ser havida como um possível efeito, *ex lege*, do contrato-promessa ou da declaração de intenção de alienar nele contida, sempre que inexistisse convenção em contrário⁵⁰.

Por isso, perante a controvérsia existente, na nossa óptica, dever-se-ia ter consagrado a solução oposta, ou seja, estatuir que o registo provisório de aquisição de direitos só podia ser lavrado com base em declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, se tal declaração fosse acompanhada de uma declaração de vontade do promitente alienante tendente à alteração da situação tabular existente⁵¹.

De seguida, passamos a expor as razões que fundamentam a nossa posição.

I — Aceitar a irrelevância da vontade – manifestada positivamente – do promitente alienante em ver alterada a situação registal supõe, obviamente, dar por assente que as declarações com base nas quais pode ser lavrado o registo provisório de aquisição translativa de direitos, afinal, são muitíssimo diferentes: a declaração de intenção, do titular registal definitivamente inscrito, em ver alterada a situação tabular que contém ou revela, também, necessariamente, a intenção de alienar o seu direito através de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais; a declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, onde o promitente alienante e titular registal definitivo “apenas” se tenha obrigado a celebrar o contrato

quanto à alteração da perspectiva de titular a aquisição e, a partir do averbamento, a inscrição passaria a valer como inscrição de acção. Acresce que tal acção de execução específica deveria ser julgada procedente, em virtude do prévio registo provisório de aquisição, e, consequentemente, caducaria o registo feito a favor de C (cfr. o n.º 6 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. de 1984, na sua versão original) ficando A obrigado a indemnizá-lo. (Cfr. parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no Processo n.º 101/96 R.P.4, *Boletim dos Registos e do Notariado*, II caderno, n.º 7/97, p. 5 e ss.).

⁵⁰ De acordo com a actual redacção do n.º 3 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., parece-nos claro que, na falta de convenção em contrário, o comportamento omissivo, ou inacção, das partes do contrato promessa se traduz num mero “comportamento juridicamente relevante” e não eficiente, sendo as consequências, portanto, produzidas *ex lege*. (Relacionado com esta questão, a propósito do tipo do valor do silêncio, vide PAULO MOTA PINTO, Declaração Tácita e Comportamento Concludente no Negócio Jurídico, Coimbra, Almedina, 1995, p. 402 e ss.).

⁵¹ Acrescente-se que, na nossa perspectiva, tal declaração de vontade, de acordo com a regra geral, não teria de ser manifestada de forma expressa e nada deveria obstar a que fosse emitida posteriormente à celebração do contrato-promessa – nomeadamente em documento complementar ou em declaração idêntica à prevista no n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred. não acompanhada de nova declaração de intenção de alienar – desde que o fosse antes de ser lavrado o registo provisório de aquisição.

definitivo, sem, portanto, haver manifestado qualquer vontade em ver alterada a situação tabular.

Ora, não vislumbramos qualquer justificação para que o legislador tenha admitido dois títulos tão diversos, para basear a feitura do registo provisório de aquisição translativa de direitos, sobretudo quando o referido registo produz exactamente os mesmos efeitos, quer se funde numa declaração, quer na outra⁵².

II — Tendo em conta o princípio da instância, a não obrigatoriedade do registo provisório e a regra sobre a legitimidade para requerer um registo, negar relevância à falta de vontade do titular registal inscrito e promitente alienante em ver alterada a situação tabular traduz-se, na prática, em atribuir relevância à vontade do promitente adquirente, ou à vontade de um terceiro interessado, em ver alterada tal situação.

De facto, tendo o promitente adquirente ou um terceiro interessado em solicitar o registo provisório de aquisição de direitos legitimidade para o fazer, afirmar que este registo pode ser lavrado, sem que previamente tenha havido qualquer manifestação de vontade do promitente alienante em ver alterada a situação tabular, conduz a que se dê relevância à vontade do promitente adquirente ou à vontade de um terceiro interessado.

Mas, assim sendo, afinal, na prática, o registo provisório de aquisição não é lavrado com base na mera declaração de intenção de alienar contida no contrato-promessa, mas sim nesta e na vontade daquele que o requeira por pretender ver alterada a situação registal existente.

III — A solução legal actualmente adoptada não se harmoniza com o preceituado no n.º 4 do art. 92º do Cód.Reg.Pred., onde se exige para a renovação da inscrição do registo provisório de aquisição, baseada em contrato-promessa de alienação, documento que comprove o consentimento das partes, não bastando um pedido formulado por um dos interessados⁵³, o mesmo é dizer na prática, sendo insuficiente um pedido formulado

⁵² Na verdade, na nossa perspectiva, antes do Dec.-Lei 116/2008, para além de em causa estarem declarações substancialmente idênticas, até 1999, tinham, inclusive, de obedecer às mesmas formalidades.

⁵³ Foi, como já referimos, o Decreto-Lei 533/99 que, introduzindo esta exigência, veio deixar claro que a renovação não pode ocorrer com base na vontade de apenas uma das partes do contrato.

Relembramos que, em face da expressão anteriormente utilizada pelo legislador, no n.º 3 do art. 92 do Decreto-Lei n.º 355/85 — “a pedido dos interessados” — o Conselho Técnico da Direcção Geral dos Registos e do Notariado defendia que a circunstância de ser usado o plural “interessados” no preceito em questão não significava, necessariamente, uma referência a ambas as partes do contrato-promessa. Até porque, quando a lei fala em “interessados no registo” quer normalmente reportar-se aos beneficiários desse mesmo registo ou àqueles que, embora indirectamente, tenham interesse em tal registo.

pelo promitente adquirente que é quem, obviamente, tem interesse na renovação do período de vigência da inscrição.

De facto, cumpre perguntar:

Por que razão o legislador exige, de seis em seis meses, a manifestação de vontade do promitente alienante para a renovação do período de vigência do registo provisório de aquisição, lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida no contrato-promessa, quando considera tal vontade irrelevante para a feitura do respectivo registo?

Tal não implica considerar mais relevante a renovação do período de vigência da inscrição do que a própria inscrição?

Poder-se-á afirmar que o promitente alienante ao celebrar o contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional sabia, ou devia saber, que a declaração de intenção de alienar nele contida podia servir de base à feitura do registo provisório durante o período de vigência inicial legalmente previsto e se, ainda assim, optou por celebrá-lo, foi porque se conformou com os efeitos decorrentes da lei – nomeadamente, com a possibilidade de ser lavrado o registo provisório de aquisição de direitos e de este se manter em vigor, independentemente da sua vontade, durante o prazo inicial legalmente previsto. Mas, como a declaração de intenção de alienar ou onerar contida no contrato-promessa nunca foi suficiente para a renovação do período de vigência do registo, findo o prazo inicial, a renovação só poderia ocorrer – mantendo-se em vigor o registo provisório por mais seis meses – mediante a apresentação de documento que comprovasse a subsistência da razão da provisoriedade, acompanhado da manifestação da vontade das partes. No entanto, consideramos que tal argumento não procede,

Neste sentido *vide*, para além do parecer, já citado, do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado manifestada proferido no processo n.º 146/1998 DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 5/1999, [on-line] consultado em 27 de Outubro de 2004. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm), o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º 213/2000 DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 5/2001, *in* http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.

Actualmente, o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado defende que “o que se regista por averbamento à inscrição para obter a renovação é o acordo de vontade das partes em renovar o registo, enquanto facto impeditivo da caducidade.” (Cfr. parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R.P. 269/2009 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2009, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009>).

porquanto, sendo certo que, de acordo com a *Teoria dos efeitos prático-jurídicos*, os autores dos negócios jurídicos não têm de representar de forma completa os efeitos jurídicos correspondentes à sua vontade de ver produzidos efeitos práticos, uma vez que esses efeitos jurídicos completos serão determinados pela lei, também é incontestável que a lei não pode determinar efeitos jurídicos que descaracterizem o negócio jurídico em causa – no caso em concreto, o contrato-promessa de alienação, em regra, meramente obrigacional⁵⁴.

Acresce que o referido argumento não permite afastar a constatação de que o legislador consagrou soluções contraditórias, uma vez que não se pode conciliar o facto de a vontade das partes do contrato-promessa ou, mais especificamente, a vontade do promitente alienante ser considerada irrelevante para que a declaração de intenção de alienar do promitente e titular registal definitivo permita a feitura do registo provisório, mas já não para que tal registo subsista⁵⁵, exigindo-se, inclusive, para a renovação, que ocorra nova manifestação de vontade de seis em seis meses. E, assim, acabou por dar mais relevância à manutenção dos efeitos do registo provisório de aquisição de direitos, lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida no contrato-promessa, do que a feitura do mesmo registo e consequente produção de efeitos durante o seu período de vigência inicial.

IV — Tendo o promitente adquirente, ou um terceiro interessado, legitimidade para solicitar o registo independentemente do facto do titular registal ter manifestado vontade em ver alterada a situação registal, tal implica atribuir-lhes o poder de alterar um registo alheio, uma vez que o registo provisório de aquisição priva, como muito bem

⁵⁴ A este propósito, vide MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.^a edição, actualizada, Coimbra, Coimbra Editora, 1988, p. 381 e 382 e p. 384.

⁵⁵ Saliente-se que idêntica contradição não existe pelo facto de a vontade do promitente adquirente poder ser irrelevante para a realização do registo provisório, nomeadamente por não ser ele a solicitar a feitura do registo provisório, uma vez que a lei ao admitir que o registo provisório seja feito sem que o seu futuro titular manifeste vontade nesse sentido só o faz porque o referido registo apenas lhe pode ser favorável, nunca prejudicial.

De qualquer forma, é evidente que, na prática, aquele que pretende alienar no futuro nunca solicita a feitura do registo provisório de aquisição se tal não lhe tiver sido pedido (ou imposto) pelo futuro adquirente que, assim, pretende ver a sua posição fortalecida.

Acresce que a lei, desde sempre, como já referimos, concedeu ao titular do registo provisório de aquisição de direitos, tal como ao titular do registo provisório de constituição de hipoteca voluntária, a possibilidade de, a qualquer momento, obter o cancelamento do mesmo, com base em simples declaração, não concedendo, pelo menos desde o Regulamento de 1898, igual possibilidade àquele que havia manifestado a intenção de alienar ou onerar.

salienta o Conselho Técnico, o até ali titular dos benefícios inerentes à sua posição registal, em prol do futuro adquirente.

Efectivamente, encontrando o registo provisório de aquisição o seu suporte registal no registo feito a favor do promitente alienante, a sua feitura, na nossa perspectiva, adiantamos, impossibilita provisoriamente: i) o “nascimento” ou surgimento de direitos adquiridos com base na vontade do titular registal definitivo e titular do direito – que sejam incompatíveis com a pretensão do autor –, sempre que a sua existência dependa do respectivo assento registal definitivo (v.g., hipotecas voluntárias); ii) a oponibilidade a terceiros de direitos “pessoais” que o legislador admite que acedam ao Registo (v.g., o direito do promissário de um contrato-promessa dotado de “eficácia real”; o direito do preferente decorrente de um pacto dotado de “eficácia real”), uma vez que tal oponibilidade supõe uma inscrição definitiva.

Acresce que o registo provisório de aquisição torna provisoriamente inoponíveis os factos jurídicos, incompatíveis com o direito provisoriamente publicitado, que sejam praticados posteriormente pelo titular registal definitivo, sempre que o registo de tais factos assuma uma função “meramente” consolidativa.

Ora, segundo o nosso entendimento, atribuir tal poder ao promitente adquirente ou a um terceiro interessado harmoniza-se mal com o art. 34.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que, não obstante ser evidente que o titular registal, pelo facto de o ser, não pode ser considerado “dono” do seu registo – no sentido de a situação registal não poder ser alterada apenas com base na sua vontade, uma vez que é incontestável que o pode ser contra a sua vontade –, também nos parece claro que tal só deveria acontecer quando aquele que pretendesse alterar a situação registal existente já fosse, efectivamente, o titular de um direito susceptível de aceder ao Registo⁵⁶ ou tivesse um interesse legítimo em ver alterada a situação tabular e o mesmo fosse juridicamente mais valorado do que o interesse do titular registal – tal como ocorre, por exemplo, quando um credor pretende inscrever uma hipoteca legal ou judicial, para assim a adquirir, ou quando em causa esteja um registo provisório de uma acção.

⁵⁶ Por exemplo, após a celebração de um contrato de compra e venda ou de doação é evidente que a vontade do adquirente em ver alterada a situação registal há-de ser protegida, sem que seja necessária qualquer prévia declaração de vontade do disponente no mesmo sentido, uma vez que, entre nós, vigora o sistema do título, como resulta do art. 408.º, n.º1, do Código Civil e não está consagrado o princípio do consentimento formal do até ali titular registal, precisamente porque quando o registo é requerido este já não é o titular do direito e a harmonia entre a situação registal e extra-registal não pode depender da sua vontade em consentir ou não na inscrição a favor do adquirente.

Mas, no caso em apreço, é evidente que o promitente adquirente ainda não é titular de um qualquer direito susceptível de ser publicitado pelo Registo e, na nossa perspectiva, o seu interesse em que seja lavrado o registo provisório de aquisição não devia ser mais valorado do que o interesse legítimo do promitente alienante e titular do direito real em não ver alterada a situação tabular.

V— Permitir que o registo provisório de aquisição seja lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa acompanhada da manifestação de vontade do promitente alienante em ver alterada a situação tabular era a única interpretação compatível com a soberania característica dos direitos reais, uma vez que consideramos absolutamente inconcebível que um terceiro possa, independentemente da vontade positiva do titular do direito real, alterar a sua situação registal para, assim, tornar, face a si, ineficazes os actos praticados, posteriormente, por aquele que detém o domínio⁵⁷. De facto, nada justifica que tal limitação de eficácia substantiva e, portanto, a alteração do estatuto do direito real, possa ocorrer independentemente da declaração de vontade – positivamente manifestada – do titular do direito real inscrito.

É claro que contra tal argumento sempre se poderá afirmar que em causa não está um terceiro a actuar livremente, mas sim um terceiro a actuar ao abrigo da lei que lhe atribui legitimidade para requerer o registo. Mas, então, de novo, surge a questão de saber o que justifica que uma disposição legal ponha em causa a soberania dos direitos reais de gozo limitados e inclusive do direito de propriedade, quando os interesses em confronto são estritamente privados e o interesse do promitente alienante corresponde à titularidade de um direito real, enquanto que o interesse do promitente adquirente ou de um terceiro interessado, no máximo, corresponderá à titularidade de um direito de crédito⁵⁸.

⁵⁷ “Uma pessoa domina (*beherrscht*) um objecto, não quando pode interferir nele, mas quando, simultaneamente, pode excluir os outros de interferências ou intromissões concorrenciais (Cfr. HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p. 62).

⁵⁸ Lembramos que, nos termos do art. 62.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa, a todos é garantido o direito de propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte. Por seu turno, o art. 1305.º do Código Civil estatui que “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas” e, como se sabe, este preceito legal deve considerar-se extensivo a todos os direitos reais, no que diz respeito ao poder de disposição (Neste sentido *vide* MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, ob.cit., p. 521 e 522).

Por último, refira-se que quanto mais efeitos substantivos se reconheçam ao registo provisório de aquisição mais força ganham os argumentos *supra* referidos.

2.2. Análise de duas questões fundamentais em matéria de registo provisório de aquisição de direitos e de constituição voluntária de hipoteca: I – Em que medida o nosso sistema de direito substantivo suporta a possibilidade de se reservar a prioridade para um direito que ainda não foi transferido para a esfera jurídica de determinada pessoa ou que ainda nem sequer foi constituído? II – Quais os efeitos que devem ser reconhecidos ao registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária?— Como já referimos, as respostas a estas questões apenas têm sido dadas a propósito do registo provisório de aquisição do direito de propriedade e não têm sido unívocas. De facto, as opiniões dividem-se, sobretudo entre o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado e os Tribunais. Por isso, começaremos por apresentar a opinião que tem sido manifestada por estas duas instâncias e só depois passaremos a expor o nosso entendimento, não obstante já termos implicitamente adiantado que consideramos que o registo provisório de aquisição gera a ineficácia substantiva, provisória, dos actos praticados posteriormente pelo titular do registo definitivo e titular do direito que sejam incompatíveis com o direito registado provisoriamente. Ineficácia essa que atinge consequencialmente os actos praticados pelos subadquirentes do titular registal definitivo – assim se protegendo o titular de tal inscrição provisória –, mas não dos actos praticados por um terceiro contra o titular do registo definitivo.

2.2.1. O registo provisório de aquisição de um direito na perspectiva do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado. — Segundo o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, o registo provisório de aquisição significa uma «reserva de lugar», tem um fim cautelar e de pré-protecção tabular. Ou seja, apesar de a transferência do direito real se operar com o contrato futuro, e não com a declaração do titular registal ou com o

Ora, como é evidente, o poder ou faculdade de disposição dos titulares de direitos reais só está em absoluto acautelado quando não se negue eficácia aos actos de disposição por eles praticados. Consequentemente, a ineficácia de tais actos há-de fundar-se em direitos ou interesses muitíssimo valorados pela lei (é o que acontece, por exemplo, com a penhora, pois, como se sabe, os bens uma vez

contrato-promessa, aquele que passa a ser titular do registo provisório de aquisição pode opor a “terceiros” o direito que adquirir por efeito do futuro contrato a partir do registo provisório, de acordo com o art. 5.º e 6.º do Cód.Reg.Pred..

Um registo, ainda que provisório, pode (porque a lei assim quis) conferir uma eficácia e uma oponibilidade perante “terceiros” desde a data em que é lavrado. Só que, porque provisório, tais efeitos estão condicionados à sua conversão em definitivo, dentro do prazo da sua vigência⁵⁹. Ou, noutra perspectiva, essa prevalência que constitui uma *mais-valia*, uma “garantia” tabular, resolver-se-á se e quando vierem a extinguir-se os efeitos desta inscrição por caducidade ou por cancelamento (art. 10.º do Cód.Reg.Pred.).

Do afirmado decorrem, na perspectiva do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, as seguintes consequências:

I – *Inter partes* a transferência ou constituição do direito real dá-se por efeito do contrato (cfr. art. 408.º, n.º 1, Código Civil), mas, perante “terceiros”, após a conversão, tudo se passa como se o direito tivesse ingressado no património do adquirente a partir do registo provisório. Ou seja, em face de “terceiros”, após a conversão, é como se o titular inscrito tivesse adquirido eficazmente na data em que efectuou o registo provisório.

II – “Enquanto vigorar o registo provisório de aquisição [do direito de propriedade] – e essa situação perdurará até o registo caducar, ser convertido ou cancelado com base, nomeadamente, em decisão judicial – não pode ser lavrado registo com carácter definitivo de facto a ele sujeito, seja a partir do titular da inscrição definitiva de aquisição, seja a partir do titular da inscrição provisória de aquisição. A partir daquele, porque com o registo provisório da aquisição (...) os efeitos da inscrição de que é titular como que estão suspensos de uma sua transferência para a referida inscrição (provisória) de aquisição, que ocorrerá se e quando esta se converter em definitiva, mas passando o seu titular a ocupar a posição de proprietário inscrito, até então ocupada pelo titular anterior, desde a data do registo provisório convertido. Mas

aprendidos, deixam, juridicamente, de poder ser alienados, onerados ou dados de arrendamento em detrimento da execução.

⁵⁹ Cfr., entre outros, os pareceres do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferidos, respectivamente, nos processos n.º R.P. 105/97 DSJ-CT, *Boletim dos Registos e do*

também a partir do titular do registo provisório de aquisição, porque este só será definitivamente proprietário inscrito, e então, como se disse, com efeitos a partir da data do registo provisório, se e quando a conversão deste registo ocorrer.

Torna-se assim patente que o registo de qualquer um desses factos depende da sorte que tiver o registo provisório de aquisição (...). Pois, se este vier a ser convertido em definitivo, converter-se-ão também os registos dos factos que entretanto tiverem sido lavrados, provisoriamente, a partir do titular do registo de que dependem, caducando, em contrapartida, os registos de factos também entretanto lavrados, provisoriamente, a partir do titular da inscrição definitiva de aquisição que vê os seus efeitos transferidos por força daquela conversão. Pelo contrário, caducando ou sendo cancelado tal registo provisório de aquisição, convertem-se em definitivos estes últimos.

É por isso que, em qualquer dessas situações, o registo directa ou indirectamente dependente deve ser lavrado com carácter de provisoriedade por natureza nos termos da alínea *b*) do n.º 2 do art. 92.º do CRP (norma especial) – e não como provisório por dúvidas nos termos do art. 70.º do mesmo Código (regra geral) – por forma a que, mantendo-se os registos dependentes em vigor pelo prazo do registo provisório de que dependem, se processem os mecanismos automáticos de conversão e de caducidade⁶⁰.

III – O titular do registo provisório de aquisição também tem de ser protegido em relação a qualquer penhora ou arresto que venham a ser ordenados contra aquele que ainda é, efectivamente, o proprietário do prédio, pois se o registo for convertido conserva a prioridade que tinha como provisório. Consequentemente, quando existir registo provisório de aquisição a favor de pessoa diversa do executado ou do requerido, qualquer uma dessas providências deverá ser registada provisoriamente por natureza, nos termos do art. 92º, n.º 2, *b*), e não nos termos da alínea *a*) do n.º 2 do art. 92.⁶¹, para evitar o desencadeamento dos mecanismos previstos no art. 119.º do Cód.Reg.Pred.,

Notariado, II caderno, 7/1998, p. 27 e n.º R.Co 13/99 DSJ, *Boletim dos Registos e do Notariado*, II caderno, 4/2000, p. 35 e ss..

⁶⁰ Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P. 52/99 DSJ-CT, *Boletim dos Registos e do Notariado*, II caderno, 11/1999, p. 16.

A expressão entre parêntesis rectos é nossa e resulta claramente do parecer.

⁶¹ A provisoriedade da alínea *a*), do n.º 2, do referido artigo, visa, como já referimos, o suprimento de deficiência que obsta à observância do princípio do trato sucessivo, tal como é estabelecido no art. 34.º, n.º 4, por uma forma tabularmente menos exigente (o mecanismo previsto no art. 119.º) do que aquela que normalmente seria necessária para o conseguir, ou seja, a inscrição de aquisição a favor do executado.

uma vez que o titular do registo provisório de aquisição pode, efectivamente, ainda não ter adquirido o direito real⁶².

Convertida em definitiva a inscrição provisória de aquisição, o registo de garantia (do arresto, da penhora, *etc.*) será oficiosamente actualizado quanto à provisoriedade por natureza, que passará a ser a da alínea *a*) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. (cfr. o n.º 8 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred.). Ao invés, cancelada ou atingida pela caducidade a inscrição provisória de aquisição, o registo de garantia será oficiosamente convertido em definitivo (cfr. art. 92.º, n.º 6, do Cód.Reg.Pred.)⁶³.

IV – Quando o registo provisório de aquisição se baseia num contrato-promessa e posteriormente o promitente comprador intenta acção de execução específica, o pedido de registo desta acção não deve dar azo a uma nova inscrição. Pois, mostrando-se já inscrita cautelarmente, e em vigor, a aquisição decorrente de contrato a titular, não faz sentido que se proceda a nova inscrição de um facto que, apesar de distinto – a acção

⁶² Relembramos que, de acordo com o n.º 1 do art. 119.º do Cód.Reg.Pred., havendo registo provisório de arresto ou penhora de bens inscritos a favor de pessoa diversa do arrestado ou executado (o que é possível em virtude da excepção ao princípio da legitimação registal consagrada na al. *a*), do n.º 2, do art. 9.º do Cód.Reg.Pred.), o juiz deve ordenar a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de dez dias, se o prédio ou o direito (ainda) lhe pertence. Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer qualquer declaração, será expedida certidão do facto à conservatória para conversão oficiosa do registo (cfr. o n.º 3 do art. 119.º do Cód.Reg.Pred.). Se o citado declarar que os bens (ainda) lhe pertencem, o juiz remeterá os interessados para os meios processuais comuns – ou seja, acção em que seja dirimida entre as partes a questão da titularidade do prédio –, expedindo-se igualmente certidão do facto, com a data da notificação da declaração, para ser anotada no registo (cfr. n.º 4 do mesmo artigo). O registo da acção declarativa na vigência do registo provisório é anotado neste e prorroga o respectivo prazo até que seja cancelado o registo da acção (cfr. n.º 5). No caso de procedência da acção, pode o interessado pedir a conversão do registo no prazo de dez dias a contar do trânsito em julgado (cfr. n.º 6).

⁶³ Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P. 210/2001 DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 8/2002, [on-line] consultado em 3 de Maio de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.

Segundo este Parecer “não colhe o argumento de que aplicando-se desde logo a alínea *a*) irá ganhar-se tempo, evitando-se os possíveis prejuízos que a morosidade da Justiça ocasiona, nomeadamente ao titular inscrito, uma vez que o registo do arresto constitui um factor de depreciação do bem sobre que incide, desvalorizando-o. Não irá também ganhar-se em economia processual, pois, independentemente do cumprimento do mecanismo do art. 119.º do CRP, poderá o requerente ou o exequente propor e registar a acção declarativa prevista no n.º 5 deste artigo, antes de lhes ser notificada a declaração dos titulares inscritos de que o prédio lhes pertence. Têm assim o direito de *atacar* a posição dos titulares inscritos, independentemente do comportamento que estes venham a adoptar na sequência do cumprimento do normativo do art. 119.º do CRP.

O direito (potestativo) [dos requerentes do arresto ou] dos exequentes à instauração da acção declarativa não nasce com a declaração dos titulares inscritos de que o prédio lhes pertence. Este direito ingressa na esfera jurídica [dos requerentes do arresto ou] dos exequentes a partir do momento em que, pretendendo efectuar o registo [do arresto ou] da penhora, se deparam com o registo de um facto incompatível.

O requerente [ou exequente] poderá assim obter o suprimento da intervenção do titular inscrito, alcançando o pretendido efeito de o «convencer» bem como ao próprio requerido ou executado de que o prédio é deste e não daquele.” (As expressões entre parêntesis rectos são nossas).

–, visa também a titulação do contrato, embora agora de forma coactiva. O respectivo registo deve ser feito por averbamento (cfr. art. 100.º, n.º 1, do Cód.Reg.Pred.) daquela outra inscrição, de modo a completá-la com a introdução dos efeitos pretendidos na acção.

Desta forma, a inscrição provisória de aquisição passa a vigorar como inscrição de acção e, conseqüentemente, a vigência e a provisoriedade dessa inscrição passam a estar sujeitas ao regime legal de acção, tal como fica a constar daquele averbamento⁶⁴.

Cabe ainda referir que o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado considera que as conclusões *supra* referidas em nada são abaladas pelo argumento, amiúde utilizado, de que a simples declaração do proprietário ou o contrato-promessa sem “eficácia real” só gera direitos de natureza puramente obrigacional. Pois afirma: se é verdade que, inexistindo registo, esses são os únicos efeitos que se verificam, também é verdade que uma vez realizada a inscrição provisória por natureza de aquisição, com suporte naqueles apontados títulos, ela passa a ser invocável perante terceiros, uma vez que, no sistema registal português, o registo acrescenta à eficácia *inter partes* do facto registado a oponibilidade deste a “terceiros” a partir da data do registo, por força do n.º 1 do art. 5.º e do art. 6.º, ambos do Cód.Reg.Pred..

Donde deriva, logicamente, que os factos sujeitos a registo que não tenham sido registados oportunamente, não serão oponíveis a terceiros que tenham antecipado no registo os seus direitos, mesmo que estes tenham sido adquiridos posteriormente à constituição daqueles factos. Pois então, o que releva para efeitos de oponibilidade ou eficácia contra “terceiros” é a data do registo e não o momento da constituição do facto ou da aquisição do direito⁶⁵.

⁶⁴ Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º 110/96 R.P. 4, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 7/97, [on-line] consultados em 3 de Outubro de 2003. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.

Vide ainda os pareceres do mesmo Conselho proferidos nos processos n.º 94/92 e n.º 213/2000 DJS-CT, recolhidos na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, respectivamente, 7/2002 e 5/2001, [on-line] consultado em 3 de Maio de 2011. Disponíveis: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.

⁶⁵ Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P.148/98 CT, *Boletim dos Registos e do Notariado*, II caderno, 5/99, p. 9, onde ainda é afirmado que “De outro modo, nem sequer se compreenderia a admissibilidade dos registos provisórios por natureza – pelo menos na forma tão alargada quanto é no citado art. 92.º, n.º 1, e com a natureza dos motivos que estão na sua base – como também ficaria por explicar todo o regime de provisoriedade a que estão sujeitos os registos pedidos na dependência (directa ou indirecta) de outros registos provisórios (seja qual for a sua natureza ou motivação) ou na pendência de impugnação de recusa de actos anteriormente pedidos ou enquanto não se verificar a caducidade do direito de impugnar”.

Fazer tábua rasa destes efeitos e da função do registo provisório seria pura e simplesmente retirar qualquer utilidade a este registo, o que implicaria deixar sair pela janela aquilo que o legislador fez entrar pela porta em nome e pelo interesse da segurança do comércio jurídico.

Em resumo, na perspectiva do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, o registo provisório de aquisição, do ponto de vista da eficácia substantiva em face de “terceiros” que tenham adquirido direitos do, ou contra o, ainda proprietário do bem, pouco ou nada diverge do registo definitivo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”⁶⁶. Existindo apenas, por força da lei, diversidade quanto à técnica ou procedimento registal subsequente a cada um desses registos.

2.2.2. *O registo provisório de aquisição na perspectiva dos nossos Tribunais.* — O Supremo Tribunal de Justiça, através do acórdão de 15/05/2001⁶⁷, manifestou opinião idêntica à do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, afirmando que, uma vez celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel e obtida a inscrição provisória da aquisição, ao abrigo do art. 92.º, n.º 1, g) do Cód.Reg.Pred., a posterior aquisição por escritura pública, antes da caducidade desse registo, mantém a prioridade que já tinha como provisória, nos termos do art. 6.º, n.º 3 do mesmo diploma. E que, assim sendo, mesmo que tenha sido efectuada e registada a penhora desse imóvel, antes de celebrada a escritura de compra e venda, mas depois de efectuada aquela inscrição provisória, nem por isso a venda é ineficaz relativamente ao exequente.

⁶⁶ No parecer proferido pelo Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado no processo n.º 175/2000 DSJ, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, I caderno, 12/2001, [on-line] consultado em 3 de Maio de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm, afirma-se de forma expressa: “Como ensina HENRIQUE MESQUITA, em relação à promessa de alienação com eficácia real, *mas com total aplicação à situação controvertida* (o itálico é nosso):

«Por efeito da promessa, o respectivo beneficiário é apenas titular de um direito de natureza creditória: o direito de exigir do promitente a celebração do contrato definitivo, podendo conseguir esse resultado através da execução específica, nos termos do artigo 830.º (do Código Civil).

Encontrando-se, porém, tal direito inscrito no registo, torna-se, por essa via, oponível a terceiros. O registo não modifica a natureza do direito inscrito: apenas lhe amplia os efeitos. Em vez de um direito que esgota toda a sua eficácia no plano das relações entre credor e devedor (como é próprio dos direitos creditórios), estamos perante um direito que, mesmo sem revestir natureza real, se impõe ao respeito de terceiros. (...) trata-se, não de um “ius in re”, mas de um direito de crédito fortemente tutelado».

⁶⁷ Cfr. sumário do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Maio de 2001, [on-line] consultado em 14 de Outubro de 2003. Disponível: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf..>

Entretanto, a 25/06/2002, o Supremo Tribunal de Justiça veio adoptar um entendimento diametralmente oposto⁶⁸.

Vejamos com mais pormenor:

A questão em apreço era a de saber qual o valor a atribuir ao registo provisório por natureza, da aquisição de metade indivisa de um imóvel, com base em contrato-promessa de compra e venda ao qual não tinha sido atribuída “eficácia real”, em confronto com um registo posterior de um arresto decretado em processo de execução, quando o contrato prometido ainda não tinha sido celebrado.

Na 1.^a instância entendeu-se que o registo do arresto prevalecia sobre o registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa de compra e venda, desenvolvendo-se o raciocínio que de seguida se apresenta:

Se, segundo o Supremo Tribunal de Justiça, mesmo no caso de registo da acção, a venda anterior de um imóvel, registada posteriormente, obsta à execução específica, por maioria de razão não se deve atribuir força a um registo de um contrato-promessa não dotado de “eficácia real”.

Consequentemente, ao ter sido efectuado o registo do arresto e ao ter sido mandado cumprir o disposto no art. 119.º do Cód.Reg.Pred., a titular do registo provisório de aquisição não podia ter declarado que a metade indivisa lhe pertencia, pois, na data do arresto e do seu registo, não era proprietária da referida metade indivisa, mas apenas promitente compradora.

Tal implicava que o arresto fosse registado de forma definitiva e que a titular do registo provisório de aquisição, quando viesse a adquirir a metade indivisa, visse essa aquisição onerada com o arresto, uma vez que a transmissão efectuada após o registo do arresto é ineficaz em relação a este.

A 2.^a instância entendeu de modo diverso, com a seguinte fundamentação:

Não obstante a celebração do contrato prometido ter, efectivamente, ocorrido após a data do arresto e do correspondente registo, como foi registada provisoriamente por natureza a aquisição com base no contrato-promessa, o registo convertido em definitivo conservou a prioridade que tinha como provisório, nos termos do n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred., fazendo, consequentemente, retroagir a aquisição da propriedade à data

⁶⁸ Cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de Junho de 2002, [on-line] consultado em 14 de Outubro de 2003. Disponível: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf..>

do registo provisório, muito anterior à data do arresto em causa, sendo, por isso, o negócio de alienação, que serviu de base à conversão, eficaz perante o arresto.

O Supremo Tribunal de Justiça, por seu turno, considerou que assistia razão à 1.^a instância, declarando:

“(…) o contrato-promessa de compra e venda que determinou o registo de aquisição provisória da propriedade de metade indivisa do imóvel em causa não tem eficácia real, quer porque tal efeito não lhe foi atribuído pelas partes, quer porque só o poderia ter sido através de escritura pública.

Esta consequência não pode ser afastada pelo facto de o art. 6.º, n.º 3, do Código do Registo Predial atribuir ao registo definitivo a prioridade que tinha como provisório.

Sem eficácia real do contrato-promessa de compra e venda de imóveis apenas resultam direitos obrigacionais, já que a propriedade apenas se transfere com a celebração da escritura, nos termos das disposições conjugadas dos arts. 408.º, n.º 1, 1316.º e 1317.º, al. a), do Código Civil.

Daí que o simples registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa não possa ter o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à do registo provisório.

Fá-lo se o direito substantivo o permitir, isto é se do contrato resultar uma garantia ou direito real, não se dele apenas resultarem direitos de natureza obrigacional.

Acresce que, nos termos do disposto no art. 622.º, n.º 1, do Código Civil, os actos de disposição dos bens arrestados são ineficazes em relação ao requerente do arresto, de acordo com as regras próprias da penhora, cujos efeitos são extensivos ao arresto.

Isto é, o arresto ainda que registado provisoriamente, e não o devia ter sido com base na alínea a), do n.º 2 do art. 92.º, do Cód.Reg.Pred., porquanto a propriedade não estava registada a favor de pessoa diversa do arrestado, produz logo os seus efeitos de ineficácia de actos de disposição em relação ao requerente, mesmo antes da sua conversão em penhora.

Isto é, na data do registo do arresto, 28 de Maio de 1998, a Recorrida não era proprietária da metade indivisa do imóvel prometido vender e cuja escritura só foi celebrada em 18 de Março de 1999.

Daí que ao ser citada, em 17 de Fevereiro de 1999, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 119.º, do Código do Registo Predial, a Ré não podia dizer que a metade indivisa lhe pertencia (...).”

Em resumo, o Supremo Tribunal de Justiça, com base no Código Civil, deu por assente que o simples registo provisório de aquisição não pode ter o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à data do dito registo provisório, por isso, no caso em apreço, considerou que o registo do arresto não devia ter sido feito como provisório por natureza nos termos da al. a), do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred., sendo, assim, inaplicável o art. 119.º do mesmo diploma, e afirmou que o dito arresto prevalecia sobre a alienação posteriormente feita a favor da titular do registo provisório.

Extrapolando o raciocínio desenvolvido pelo Supremo Tribunal de Justiça, para uma hipótese em que, em confronto estivesse um registo provisório de aquisição e um registo de um facto aquisitivo incompatível, a favor de um terceiro, com base na vontade do proprietário do bem, chegamos à conclusão de que o Supremo Tribunal de Justiça, com base no art. 408.º, n.º 1, do Código Civil, teria reconhecido prevalência ao direito do terceiro, considerando a alienação ou oneração posteriormente feita a favor da titular do registo provisório como uma alienação ou oneração de coisa alheia.

Portanto, se bem entendemos, o Supremo Tribunal de Justiça, negou ao registo provisório de aquisição, bem como ao registo provisório de constituição de hipoteca, uma qualquer função de pré-protecção tabular ou de reserva de prioridade e, consequentemente, um qualquer efeito em face de um direito de terceiro.

Mais recentemente, o Supremo Tribunal de Justiça, numa hipótese em que teve de se pronunciar sobre o valor a atribuir ao registo provisório de aquisição, lavrado com base em um contrato promessa meramente obrigacional, em confronto com uma penhora, sem negar ao registo provisório de aquisição qualquer função de reserva de prioridade, proferiu o acórdão de 20/11/2016, em cujo sumário se pode ler:

“I - O registo provisório da aquisição de um imóvel que tem por título a declaração de celebração de um contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional não lhe confere eficácia real e não o torna oponível a terceiros.

II - A aquisição da propriedade desse imóvel por contrato de compra e venda outorgado a 13-01-2005 não retroage, assim, à data da inscrição daquele registo provisório, ocorrida a 28-10-2004, não obstante a regra do art. 6.º do CRGP.

III - Por consequência, o registo da penhora desse imóvel ocorrido a 10-12-2004, é oponível ao adquirente posterior do imóvel – art. 819.º do CC.”

2.2.3. *O registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca na nossa perspectiva e resposta à questão de saber em que medida o nosso sistema de direito substantivo suporta a possibilidade de se reservar a prioridade para um direito que ainda não foi transferido para a esfera jurídica de determinada pessoa ou que ainda nem sequer foi constituído* — Na nossa perspectiva, como já adiantámos, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca, do ponto de vista registal, traduz-se, como já afirmámos, numa “reserva de lugar” ou numa salvaguarda de prioridade condicionada à futura realização de um determinado negócio produtor de efeitos reais. Reserva essa a que tem de reconhecer-se, naturalmente, efeitos substantivos⁶⁹, pois admitir que o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca se limita a aspectos meramente registais, sem prejudicar a prioridade substantiva, implica torná-lo absolutamente ineficaz, para além de altamente enganador para quem o solicita e por ele paga. A afirmação é evidente quando se tem em conta que tal reserva só conduziria a um aparente regime de segurança provisória, já que, em caso de colisão de interesses, a questão da prioridade substantiva teria de ser, sempre, resolvida pelos tribunais, e estes, em caso de incompatibilidade entre um direito nascido e consumado perante as regras de direito civil e outro simplesmente projectado e anunciado, dariam preferência, indubitavelmente, ao primeiro, com desprestígio para a norma de direito registal⁷⁰.

Nem se diga que ao registo de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca não podem ser reconhecidas consequências substantivas, na medida em que nenhuma norma do Código Civil lhe reconhece tal eficácia, uma vez que, se é verdade que o Direito Registal é direito adjectivo ao serviço do direito substantivo, também é inegável que qualquer sistema registal produz efeitos substantivos. Acresce que, como começámos por afirmar e iremos explicitar, em causa está uma reserva de prioridade própria e causal que indubitavelmente produz feitos substantivos.

⁶⁹ Em sentido contrário, CARVALHO FERNANDES, Efeitos do registo da acção de execução específica do contrato-promessa, , in *Estudos dedicados ao Prof. Doutor Mário Júlio de Almeida Costa*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2002, p. 933 e ss., p. 950-951, considera que o registo provisório de aquisição, lavrado com base num contrato-promessa, não retira validade e eficácia a uma alienação a terceiro, conduzindo apenas a que o registo deste seja lavrado como provisório enquanto aquele não for cancelado ou caducar.

⁷⁰ No mesmo sentido se pronunciam ARNAIZ EGUREN/CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA/CANALS BRAGE, La certificación con efectos de cierre registral o de reserva de prioridad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 621, 1994, p. 668, mas para afirmar que não deve ser admitida, no sistema registal espanhol, a reserva de prioridade própria.

Não concordamos, portanto, com a argumentação avançada pelo Supremo Tribunal de Justiça no acórdão de 25/02/2002.

Não obstante, também não perfilhamos a posição do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, segundo a qual o registo provisório de aquisição, do ponto de vista da eficácia substantiva em face de terceiros que tenham adquirido direitos do ou contra o ainda proprietário do bem, não diverge do registo definitivo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

Acrescente-se que também não reconhecemos ao registo provisório de constituição de hipoteca os mesmos efeitos que ao contrato promessa dotado de “eficácia real” que tenha por objecto a constituição de uma hipoteca voluntária.

2.2.4. O registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca na nossa perspectiva e tomada de posição sobre os efeitos que devem ser reconhecidos ao registo provisório de aquisição de direitos e ao registo provisório de constituição de hipoteca voluntária. — O legislador português não teve a intenção de equiparar a eficácia do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária, em face de terceiros, à eficácia do contrato-promessa dotado de “eficácia real”. Desde logo, porque a consagração legislativa do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca é bem mais antiga do que a admissibilidade do contrato-promessa dotado de “eficácia real”. Por outro lado, o legislador quando admitiu o contrato-promessa dotado de “eficácia real” não lhe pretendeu atribuir a função e os efeitos já antes reconhecidos ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca. Isso mesmo resulta da evolução legislativa ocorrida quer em matéria de registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca quer em matéria de contrato-promessa.

Analisemos a referida evolução legislativa.

Como já se referiu, foi a Lei hipotecária de 1863 que veio reconhecer a quem quisesse constituir hipoteca sobre os seus prédios ou direitos prediais a possibilidade de requerer registo provisório “à vista de simples declarações escriptas e assignadas pelos donos dos prédios” a que diziam respeito, sendo a assinatura reconhecida por tabelião. E foi o Código de Seabra que, através do art. 967.º, admitiu pela primeira vez o registo

provisório das transmissões por efeito de contrato, exigindo, nos termos do art. 969.º, que tal registo fosse feito “em presença de simples declarações escritas e assinadas pelo possuidor do prédio”, sendo a letra e a assinatura reconhecidas por tabelião⁷¹.

Por seu turno, foi o actual Código Civil, na sua versão primitiva de 1966, que, através do art. 413.º, veio admitir o contrato-promessa dotado de “eficácia real”, exigindo às partes, que pretendessem dotar o contrato de tal eficácia, que o reduzissem a escritura pública e estatuiu que a promessa só produziria efeitos em relação a terceiros depois de registada.

Pois bem, se a intenção do legislador tivesse sido a de atribuir ao registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real” os mesmos efeitos substantivos que reconhecia ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca, por que é que haveria de exigir que o contrato-promessa fosse reduzido a escritura pública?

Por outro lado, cabe perguntar: se essa tivesse sido a intenção do legislador, até que ponto a novidade legislativa seria vista pelos particulares como algo de vantajoso? De facto, quem despenderia o seu dinheiro numa escritura pública para obter os mesmos efeitos substantivos que obteria com uma declaração escrita e assinada pelo titular do direito, ou pelo proprietário, com reconhecimento presencial da letra e da assinatura pelo notário, nos termos do art. 126.º do Cód.Reg.Pred. de 1967?

Acresce que, como salientámos, o Código do Registo Predial de 1984 veio admitir a possibilidade de o registo provisório de aquisição ser feito com base em contrato-promessa de alienação com reconhecimento presencial das assinaturas. E o Dec.-Lei n.º 355/85 veio prever um prazo excepcional de vigência para o registo provisório de aquisição baseado em contrato-promessa de alienação – três anos –, renovável por

⁷¹ E foi, também, o Código de Seabra que, pela primeira vez, através do art. 1548.º, autonomizou o contrato-promessa do contrato de compra e venda, não o sujeitando a qualquer forma.

Salienta-se ainda que só com a reforma do Código Civil, operada pelo Decreto-Lei n.º 19126, de 16 de Dezembro de 1930, que aditou ao art. 1548.º, um parágrafo, é que a validade do contrato-promessa de compra e venda de bens imobiliários passou a depender da sua celebração por escrito.

Posteriormente, o actual Código Civil, na sua versão primitiva de 1966, com o n.º 2 do art. 410.º, veio exigir que o contrato-promessa revestisse a forma de documento particular e fosse assinado pelos promitentes sempre que o contrato prometido fosse um contrato para o qual se exigisse a forma documental. E, como já referimos, o Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, veio aditar ao art. 410.º um n.º 3, impondo suplementares formalidades para alguns contratos-promessa – os relativos “à celebração de contrato de compra e venda de prédio urbano, ou de fracção autónoma, já construído, em construção ou a construir” – e as exigências adicionais consubstanciavam-se no reconhecimento presencial das assinaturas das partes e na certificação, pelo notário, da existência da licença de construção ou de utilização do imóvel. Por fim, o Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, estendeu tais exigências adicionais a todos os contratos-promessa sempre que o contrato prometido fosse um contrato oneroso de

(inúmeros) períodos de igual duração, *a pedido dos interessados*, mediante documento que comprovasse a subsistência da razão da provisoriedade.

Mantendo-se, não obstante, incólume o art. 413.º do Código Civil, nos termos do qual, as partes caso pretendessem atribuir “eficácia real” ao contrato-promessa o deviam reduzir a escritura pública e efectuar o correspondente registo para que a promessa fosse eficaz em face de terceiros.

E, em 1986, quando, através do Dec.-Lei 379/86, foi reformulado integralmente o art. 413.º do Código Civil, a dita reformulação não visou, como se sabe, reduzir as exigências impostas para se dotar um contrato-promessa de “eficácia real”. Muito pelo contrário, a reformulação do referido artigo trouxe consigo novas exigências: *a declaração expressa de que as partes pretendem dotar o contrato-promessa de eficácia erga omnes; a inscrição (definitiva) no registo*⁷².

Ao invés, o Decreto-Lei n.º 60/90 veio prescindir do reconhecimento presencial da assinatura do declarante, sempre que a referida assinatura fosse feita na presença do funcionário da conservatória competente para o registo e o Dec.-Lei 533/99, de 11 de Dezembro, através do qual se procedeu à republicação integral do Código do Registo Predial, veio facilitar o ingresso do registo provisório de aquisição, quando fundado em contrato-promessa de alienação, ao prescindir do reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes⁷³.

transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma, já construído, em construção ou a construir.

⁷² O n.º 1, do art. 413.º passou a ter a redacção que de seguida se transcreve.

“À promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, *podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo*”. (O itálico é nosso).

Estabeleceu-se, assim, que a “eficácia real” depende, por um lado, de declaração expressa, excluindo-se, assim, a possibilidade de uma declaração tácita (cfr. art. 217.º, n.º 1, do Código Civil), mesmo que os factos reveladores da vontade das partes constem do documento exigido no n.º 2 do art. 413.º. E, por outro lado, do registo.

MENEZES CORDEIRO defende que a expressão declaração expressa deve ser entendida no sentido de declaração específica ou suplementar, a tanto dirigida e não de declaração não tácita, uma vez seria incompreensível que o direito de propriedade se pudesse transmitir em *moldes expressos ou tácitos*, nos termos gerais do art. 217.º/1, enquanto a constituição de mera promessa exigisse *declaração expressa*. Acresce que, segundo este Autor, o registo do contrato promessa, no qual as partes declarem atribuir eficácia real ao direito do promissário não é pressuposto da “eficácia real” de tal contrato, é apenas condição de oponibilidade a terceiros. (Cfr. MENEZES CORDEIRO, O novíssimo regime do contrato-promessa, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XII, 1987, T. II, p. 12).

⁷³ Não obstante, como referimos, haver suprimido o prazo excepcional de vigência que o anterior diploma reconhecia ao registo provisório de aquisição quando baseado em contrato-promessa de alienação, limitando o seu prazo de vigência – de três anos para seis meses – e ter estatuído de forma expressa que a renovação não podia ocorrer com base na vontade de apenas uma das partes do contrato.

Por fim, o Dec.-Lei 116/2009, ao alterar o art. 413.º do Código Civil, não obstante ter vindo a admitir que o contrato promessa dotado de “eficácia real” possa constar de documento particular autenticado e, assim, não necessariamente de escritura pública, continua a exigir *a declaração expressa de que as partes pretendem dotar o contrato-promessa de tal eficácia*, bem como a inscrição (definitiva) no registo. Ao invés, como referimos, através do mesmo diploma legal, o legislador, ao modificar o n.º 3 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred., veio deixar claro que o registo provisório de aquisição de direitos só não pode ser lavrado apenas com base na mera declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa se houver convenção em contrário, assim prescindindo da declaração de vontade – positivamente manifestada – do promitente alienante em ver alterada a situação tabular.

Pois bem, da diversidade de exigências formuladas pelo legislador, ao longo dos tempos, consoante em causa esteja um registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca ou um registo de um contrato-promessa dotado de “eficácia real”, têm de ser retiradas consequências. Pois, se é verdade que negar eficácia substantiva ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca implica retirar qualquer utilidade a estes registos, deixando, assim, sair pela janela aquilo que o legislador fez entrar pela porta em nome e no interesse da segurança do comércio jurídico, também é verdade que, reconhecer ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca os mesmos efeitos que ao registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real” é deixar entrar pela janela aquilo que o legislador, no Código Civil, impediu que entrasse pela porta. Sobretudo quando se sabe que o legislador só foi tão exigente, no domínio do contrato-promessa dotado de eficácia em face de terceiros, porque pretendeu assegurar-se de que as partes, ao celebrarem o dito contrato, estariam perfeitamente esclarecidas do que é a “eficácia real”, ideia que ainda hoje não faz parte do *património cultural comum*.

E nem se diga que as exigências formuladas pelo legislador são diversas, consoante os casos, porque num caso estamos perante um registo provisório por natureza; enquanto que no outro está em causa um registo definitivo, desde logo porque, como é sabido, o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”, apesar de ser lavrado como definitivo, só assume relevância substantiva, produzindo os efeitos que lhe são característicos, enquanto não for lavrado o registo do contrato prometido, o mesmo é dizer por um certo lapso de tempo ou provisoriamente.

Segundo o nosso entendimento, a diversidade de exigências formuladas pelo legislador, consoante os casos, resulta do facto de o legislador nacional não ter reconhecido ao contrato-promessa dotado de “eficácia real” a mesma função e efeitos que reconhecia ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca⁷⁴. E que o facto de um dos registos ser definitivo e o outro provisório é também consequência da sua diversa função.

Esclarecendo e concretizando:

Na nossa perspectiva, na esteira de HENRIQUE MESQUITA, como já referimos⁷⁵, o registo do contrato-promessa dotado de eficácia em face de terceiros, ou

⁷⁴ ALMEIDA COSTA, *Contrato-Promessa, Uma Síntese do Regime Vigente*, 8.ª ed., rev. e aum., Coimbra, Almedina, 2004, p. 50, nota 68, sustenta que “pensada ou inadvertidamente, o legislador não conciliou de maneira clara que se impunha eficácia real do contrato-promessa com o regime do registo provisório. Na verdade, admite-se «o registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio» (art. 47.º, n.º 1, do Cód. do Reg. Pred.; ver o n.º 3, em que se prevê o registo provisório com base num contrato-promessa). Caso se transforme esse registo provisório em definitivo, a aquisição do direito, ou a eficácia da hipoteca, retroage à data do registo provisório (art. 6.º, n.ºs 1 e 3 do Código do Reg. Pred.). Pode, portanto, o registo provisório de um contrato-promessa sem eficácia real antecipar os efeitos da sentença que julgue procedente a acção de execução específica para um momento anterior ao do registo da própria acção em que a sentença foi proferida. (...) O art. 47.º do Cód.Reg.Pred. está assim muito perto da «prenotação» («Vormerkung») do direito alemão (...). Não se alcança outro entendimento que dê sentido, nas hipóteses consideradas, ao registo provisório”; *idem*, Anotação ao acórdão 4/98 do Supremo Tribunal de Justiça, loc. cit., p. 246.

⁷⁵ Segundo HENRIQUE MESQUITA “para explicar a eficácia, em relação a terceiros, de uma promessa de alienação ou oneração assumida nos termos do art. 413.º, não se torna necessário recorrer ao conceito do direito real de aquisição, nem, tão pouco, fazer retroagir os efeitos do contrato prometido à data da inscrição da promessa no registo.

Por efeito da promessa, o respectivo beneficiário é apenas titular de um direito de natureza creditória: o direito de exigir do promitente a celebração do contrato definitivo, podendo conseguir esse resultado através da execução específica, nos termos do art. 830.º.

Encontrando-se, porém, tal direito inscrito no registo, torna-se, por essa via, *oponível* a terceiros. O registo não modifica a natureza do direito inscrito: apenas lhe amplia os efeitos. Em vez de um direito que esgota toda a sua eficácia no plano das relações entre credor e devedor (como é próprio dos direitos creditórios), estamos perante um direito que, mesmo sem revestir natureza real, se impõe ao respeito de terceiros). (...) Se, por conseguinte, alguém adquirir do promitente o direito real que este se obrigou a transmitir ao promissário (ou a constituir em favor deste), tal aquisição não produz efeitos em relação ao beneficiário da promessa.

(...)

Sendo a promessa, após a sua inscrição no registo, *oponível a terceiros*, qualquer acto de alienação praticado pelo promitente que o impossibilite de cumprir a obrigação assumida (a obrigação de realizar o contrato definitivo) é ineficaz em relação ao promissário e, por isso, este poderá fazer valer o seu direito – direito de crédito, insista-se –, pela via da execução específica, como se nenhuma alienação houvesse sido realizada. A ineficácia tem precisamente como consequência que tudo deverá passar-se, nas relações entre promissário e promitente, como se o objecto do contrato prometido continuasse a pertencer a este. O promitente não pode, portanto, afastar a execução específica com o fundamento de que está impossibilitado de cumprir, por ter alienado a favor de terceiro a coisa que se obrigou a transmitir ao promissário. E o terceiro, por seu turno, também não pode alegar que a sua aquisição foi feita e inscrita no registo em data anterior à da celebração, pela via da execução específica, do contrato prometido, uma vez que essa aquisição é *ineficaz* em relação ao promissário.

(...)

de “eficácia real”, atribui ao direito de crédito decorrente do contrato-promessa uma eficácia equiparada à dos direitos reais, afastando, assim, o perigo de ele vir a ser inviabilizado, no todo ou em parte, por actos de alienação ou de oneração do objecto do contrato prometido registados posteriormente, pois estes são, perante si, ineficazes.

Consideramos, portanto, que o legislador, ao admitir o acesso ao Registo do contrato-promessa, ao qual as partes pretenderam atribuir “eficácia real”, permitiu que fosse publicitado definitivamente pelo Registo um direito de crédito já existente, porque visou protegê-lo. Ou, com mais rigor, pretendeu proteger o titular de tal direito de crédito, em conformidade com a vontade manifestada pelas partes do contrato-promessa de forma expressa.

Após o registo definitivo do contrato-promessa, o direito de crédito do promitente adquirente torna-se oponível a terceiros para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., prevalecendo, por isso, em face dos actos dispositivos conflituantes que não beneficiem de prioridade registal, *quer assentem, quer não, num acto de vontade do titular registal e, ainda, quer tenham ocorrido antes ou depois do registo definitivo do contrato-promessa*⁷⁶⁻⁷⁷.

De facto, o promissário que obtém o registo definitivo com prioridade vê o seu direito de crédito contra o promitente tornar-se oponível a “terceiros” e, portanto, perante um titular de um direito real anteriormente constituído mas não registado. No

A aquisição feita pelo terceiro não deve, por conseguinte, ser considerada nula, mas apenas ineficaz. O negócio que viola a promessa não enferma de qualquer vício intrínseco nos seus elementos essenciais. Sucede apenas que, muito embora validamente celebrado, ele não pode produzir efeitos contra o promissário, em virtude de este ter adquirido, em momento anterior, um direito conflituante que, apesar de revestir natureza meramente creditória, é eficaz em relação a terceiros.

De acordo com este entendimento, se o contrato-promessa vier a ser declarado nulo anulado ou resolvido, ou se o crédito do promissário se extinguir por causa diferente do cumprimento (v.g., por remissão), nenhuma razão existe para que o negócio feito entre o promitente e o terceiro, até então relativamente ineficaz, não produza todos os seus efeitos.” (Cfr. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., p. 252 a 256).

⁷⁶ Assim, por exemplo, se A aliena a B o prédio urbano x; B não solicita o registo. Em seguida, A celebra com C um contrato-promessa, dotado de “eficácia real”, de transmissão do direito de propriedade sobre o prédio x e tal facto jurídico é inscrito definitivamente no Registo. Prevalecerá o direito de C, porque inscrito em primeiro lugar, uma vez que B e C são terceiros para efeitos de registo (art. 5.º, n.º 4, do Cód.Reg.Pred.).

⁷⁷ “Precisamente porque não se trata de um direito real, mas antes do direito à prestação, deve entender-se que, enquanto não for efectuado o registo a que alude o n.º 1 do art. 413.º, o promissário que tenha convencionado com o promitente dotar a promessa de “eficácia real” em caso algum poderá opor o seu direito a um terceiro que entretanto adquira o objecto do contrato prometido (A, por exemplo, prometeu, com eficácia real e pela forma legalmente exigida, vender determinado prédio a B; este, porém, não registou a promessa e A vendeu o imóvel a C). Mesmo que o terceiro não tenha registado o negócio aquisitivo, é titular de um direito real, que prevalece sobre qualquer direito de crédito com ele incompatível. Alienando o objecto do contrato prometido, o promitente viola apenas uma obrigação a que estava vinculado, colocando-se em situação que o impossibilita de cumprir.” (Cfr. HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., nota 190 da p. 253).

entanto, como já referimos, entendemos que este direito (o real) não se extingue, nem fica onerado, enquanto não for celebrado o contrato prometido. Efectivamente, segundo o nosso entendimento, tal direito real passa apenas a ser ineficaz perante a pretensão do promissário, uma vez que nada garante, por exemplo, que o crédito do promissário não se extinga por causa diferente do cumprimento (v.g., por remissão) e, caso tal não ocorra, é óbvio que a pretensão creditória do promissário está plenamente assegurada pela ineficácia do direito real.

Acresce que o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”, ao garantir a pretensão creditória à celebração do contrato prometido, assegura também o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro perante direitos que venham a constituir-se e a aceder ao Registo após a sua data (a do registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”).

Efectivamente, o eventual e futuro direito real é garantido e vê a sua oponibilidade imediatamente assegurada perante direitos que venham a constituir-se e a aceder ao Registo, porque o registo do contrato-promessa dotado de eficácia real protege a pretensão creditória que o antecede, perante tais direitos, ao determinar a ineficácia destes e ao “guardar lugar” para si. Por outra via, o direito real que venha a ser adquirido com a celebração do contrato prometido e aceda ao Registo prevalece em face de direitos reais incompatíveis constituídos e registados anteriormente – mas após o registo do contrato-promessa –, em virtude da ineficácia anterior de tais direitos perante a pretensão creditória que o antecedeu. Ineficácia essa que foi gerada pelo registo definitivo do contrato-promessa dotado de eficácia real⁷⁸.

⁷⁸ Concretizando, se A, titular registal inscrito, promete vender a B, um determinado imóvel, atribuindo as partes “eficácia real” ao contrato – o que supõe a sua inscrição definitiva no Registo – e, de seguida, A vende o referido imóvel a C, este (C) adquire o direito validamente e o registo definitivo do contrato-promessa não constituiu obstáculo registal a que venha obter, também, a inscrição definitiva do facto aquisitivo em que interveio, uma vez que o titular do direito de propriedade continua a ser A e, consequentemente, tal assento não viola, por qualquer forma, o princípio do trato sucessivo. Mas, como tal facto, e correspondente registo, são ineficazes perante B que primeiro obteve o registo, logo que este celebre o contrato definitivo com A, ou obtenha sentença que julgue procedente uma acção de execução específica, obterá a inscrição definitiva da sua aquisição, uma vez que esta é consequência directa da inscrição do contrato promessa (cfr. parte final do n.º 4, do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.).

Do mesmo modo, se A, titular registal inscrito, prometer vender a B, o imóvel x, atribuindo as partes “eficácia real” ao contrato – o que supõe a sua inscrição definitiva no Registo – e, de seguida, o referido imóvel for penhorado numa acção executiva intentada contra A, nada obsta ao registo definitivo da penhora, bem como dos actos de disposição dos bens penhorados. Mas, como tais factos e correspondentes registos são inoponíveis a B, logo que este celebre o contrato definitivo com A, ou obtenha sentença que julgue procedente uma acção de execução específica, obterá a inscrição definitiva da sua aquisição, uma vez que esta é consequência directa da inscrição do contrato promessa (cfr. parte final do n.º 4, do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.).

Cfr. pareceres do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido nos processos: Proc. N.º 94/92 R.P.4, P.º R.P. 64/2000 DSJ-CT e Proc. 140/2001 DJS-CT, recolhidos na base

Refira-se, ainda, que a inscrição definitiva do contrato-promessa ao qual as partes tenham atribuído “eficácia real” não impede a inscrição definitiva de posteriores actos incompatíveis que venham a ser celebrados entre o promitente alienante ou onerante e um terceiro, uma vez que tais actos são perfeitamente válidos, mas, porque inoponíveis ao promitente adquirente – que beneficia da prioridade registal –, não podem constituir obstáculo ao registo definitivo do contrato prometido que venha a ser celebrado, voluntariamente ou no âmbito de uma acção de execução específica.

Por isso, HENRIQUE MESQUITA afirma que o registo do contrato-promessa a que as partes tenham pretendido atribuir “eficácia real” assume uma função próxima da *Vormerkung* do direito alemão⁷⁹.

No entanto, como resulta do exposto, do ponto de vista registal, o registo do contrato-promessa dotado de eficácia real distingue-se da pré-inscrição ou *Vormerkung* alemã, pois, enquanto este é lavrado como provisório, consubstanciando uma reserva de prioridade em sentido impróprio *lato sensu*, aquele, como já se referiu, é lavrado como definitivo (cfr. al. *f*) do art. 2.º do Cód.Reg.Pred.), tornando o direito de crédito oponível em face de terceiros e permitindo ao seu titular beneficiar da tutela concedida pelo art. 5.º do Reg.Pred.⁸⁰.

Ao invés, através do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca, como já sublinhámos, não se inscreve um facto jurídico já ocorrido e, consequentemente, não se torna oponível a terceiros – para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred. –, um direito que já exista na esfera jurídica daquele que passa a ser, provisoriamente, titular registal.

De facto, repetimos, através do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca inscreve-se a aquisição do direito de propriedade ou de um direito real de gozo limitado ou a constituição de uma hipoteca voluntária, antes do respectivo facto aquisitivo ocorrer e, portanto, não se dá publicidade a qualquer pretensão ou direito de crédito já existente, mas sim a um direito real que ainda não

de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, respectivamente, 7/2002, 9/2000 e 2/2002, [on-line] consultado em 30 de Outubro de 2004. Disponíveis: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm.

⁷⁹ Cfr. HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., p. 256 e ss.

Sobre a *Vormerkung* do direito alemão vide *infra* p. 101 a 105 e notas respectivas.

existe na esfera jurídica daquele que passa a constar como titular registal. Porque assim é, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca garante um direito que ainda não existe na esfera jurídica daquele que passa a beneficiar de protecção registal, distinguindo-se claramente do registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

O registo provisório em apreço pretende assegurar que o terceiro que, no futuro, venha a adquirir o direito de propriedade ou um direito real de gozo limitado do titular registal definitivamente inscrito, ou veja constituída por este, a seu favor, uma hipoteca voluntária verá prevalecer o referido direito, perante quem, eventualmente, antes da celebração do negócio jurídico projectado e produtor de efeitos jurídico-reais, pretenda adquirir e obter o registo de um direito total ou parcialmente incompatível com o provisoriamente publicitado.

Do ponto de vista registal, tal objectivo é atingido, nomeadamente, porque:

I – *Na vigência do registo provisório de aquisição de direitos reais* i) os direitos “pessoais” que o legislador admite que acedam ao Registo para, assim, se tornarem oponíveis a terceiros não obtêm tal oponibilidade; ii) não surgem direitos – que sejam incompatíveis com o direito provisoriamente publicitados – cuja existência dependa do assento registal definitivo.

Tal fica a dever-se ao facto de o potencial adquirente apenas conseguir obter um registo provisório por natureza, precisamente em virtude do prévio registo provisório de aquisição, nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cod.Reg.Pred..

Por conseguinte, na vigência do referido registo provisório, o titular do registo definitivo não consegue, por exemplo, celebrar um contrato-promessa ou um pacto de preferência dotado de “eficácia real” dirigido à transmissão do seu direito real de gozo, nem constituir a favor de outrem uma hipoteca convencional, porque, como já se referiu, o registo definitivo é um elemento essencial para que o direito do promissário ou do preferente seja oponível a terceiros e assume a função de modo para a aquisição da hipoteca.

⁸⁰ Tal diversidade, provavelmente, ter-se-á ficado a dever ao facto de o legislador português, ao contrário do alemão, ter optado por permitir o acesso ao Registo de certos direitos de crédito, admitindo, assim, que estes se tornem oponíveis a terceiros.

Sublinhe-se que, ocorrendo a aquisição do direito real por parte do titular do registo provisório de aquisição, nos termos no n.º 7 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred., a conversão do registo em definitivo determina a caducidade da referida inscrição provisória incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação.

Acresce que, na vigência do registo provisório de aquisição de direitos, não obstante o titular registal definitivo, validamente, poder transmitir ou constituir um direito real, cuja existência não dependa da feitura do assento registal definitivo, a favor de um “terceiro”, esta aquisição não prejudicará o titular do registo provisório.

*Nomeadamente*⁸¹, porque:

— Se o direito real incompatível for menos amplo do que o publicitado pelo registo provisório⁸² ou se tiver o mesmo conteúdo (ou a mesma espessura)⁸³, apenas poderá ser inscrito provisoriamente por natureza, em cumprimento do princípio do trato sucessivo, nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. e a “sorte” de tal assento ficará dependente do que venha a ocorrer ao registo provisório de aquisição de direitos, caducando logo que o registo provisório de aquisição se converta em definitivo (cfr. n.º 7.º do art. 92.º do Cód.Reg.Pred.), porquanto, a partir dessa data, o Registo passa a publicitar definitivamente o direito real adquirido pelo até ali titular do registo provisório de aquisição, e o assento definitivo beneficia da prioridade da inscrição provisória.

— Se o direito real incompatível for mais amplo do que o publicitado pelo registo provisório, desde que seja aquele que até ali esteve inscrito definitivamente e “suportou” o registo provisório, poderá ser registado definitivamente⁸⁴, uma vez que o princípio do trato sucessivo não o impede; mas, a verdade é que o adquirente de tal direito não verá assegurada a respectiva oponibilidade perante o titular do registo provisório de aquisição de direitos, porquanto, logo que este adquira o direito real, até ali registado provisoriamente, e obtenha o respectivo registo, tal assento beneficiará da prioridade do registo provisório de aquisição (cfr. n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred.) e,

⁸¹ Temos consciência de que não conseguimos esgotar a análise de todas as eventuais hipóteses que podem ocorrer na prática.

⁸² Por exemplo, se o direito real incompatível for o de usufruto e o publicitado pelo registo provisório de aquisição for a propriedade.

⁸³ Salvo quando o respectivo exercício não produz qualquer interferência no outro direito.

⁸⁴ Por exemplo, se o direito real incompatível for a propriedade e o publicitado pelo registo provisório de aquisição for o usufruto que onera tal propriedade.

consequentemente, o direito real mais amplo tornar-se-á inoponível perante o novo titular registal definitivo.

II – *Na vigência de um registo provisório de constituição de hipoteca*⁸⁵, apesar de, naturalmente, o titular do direito definitivamente inscrito não estar impedido de celebrar, por exemplo, um contrato-promessa ou um pacto de preferência, dirigido à transmissão do seu direito real de gozo, no qual se declare que o direito do promissário ou do preferente serão “dotados de eficácia real”, nem estar, naturalmente, impossibilitado de alienar ou onerar validamente o seu direito e não obstante tais factos jurídicos poderem aceder ao Registo através de um assento definitivo (do mesmo modo como um terceiro pode adquirir uma hipoteca legal, judicial ou um direito real de garantia derivado de uma penhora – o que supõe que obtenha o respectivo registo definitivo – uma vez que a própria constituição da hipoteca não impede que tais factos ocorram e sejam publicitados definitivamente), a verdade é que o adquirente de tais direitos não vê assegurada a respectiva oponibilidade e prioridade perante o titular do registo provisório de constituição de hipoteca, pois logo que este adquira a hipoteca, até ali publicitada provisoriamente, e obtenha o respectivo registo, tal assento beneficiará da prioridade do registo provisório de aquisição (cfr. n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred.) e, consequentemente, o “terceiro” adquirente verá o seu direito tornar-se em definitivo inoponível perante a hipoteca ou ser graduado após esta.

Sendo inegável a realidade exposta do ponto de vista registal, cumpre determinar o seu suporte substantivo.

Na nossa perspectiva, só se pode afirmar que o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca produz efeitos substantivos se se afirmar, pelo menos, que o mesmo importa a *ineficácia substantiva provisória dos futuros factos que o titular do direito e do registo definitivo venha a praticar* e que se revelem total ou parcialmente incompatíveis com o direito que a inscrição provisória publicita⁸⁶. Factos esses que, surgindo *com base na vontade do titular registal definitivo e após o registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca*, caso fossem

⁸⁵ Tal como na vigência de um registo provisório de uma acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, de constituição de uma hipoteca.

substantivamente eficazes, frustrariam o objectivo visado com a feitura de tal inscrição provisória⁸⁷.

Ora, efectivamente, entendemos que o registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca gera a *ineficácia substantiva provisória* dos factos acabados de referir⁸⁸. Ineficácia essa que se tornará definitiva, *na medida do necessário*, logo que venha a ser adquirido o direito real e o registo até ali provisório se converta em definitivo.

Concretizando. Segundo o nosso entendimento:

— O novo titular do direito real de gozo publicitado definitivamente e até ali titular do registo provisório de aquisição não vê o seu direito real de gozo decair ou ficar onerado em virtude de um direito incompatível que, *na vigência do assento provisório*, o titular registal definitivo voluntariamente tenha pretendido constituir, transmitir ou dotar de “eficácia real”. Isto porque os títulos aquisitivos de tais direitos sempre foram, perante si, ineficazes, precisamente para que não pudessem frustrar ou prejudicar a sua pretensão de adquirir o direito real de gozo⁸⁹. Por isso, logo que este direito seja adquirido e publicitado, aqueles títulos constitutivos conflituantes (o negócio hipotecário, o contrato-promessa dotado de “eficácia real”, o pacto de preferência dotado de “eficácia real”, o negócio de transmissão ou de constituição de um usufruto, a compra e venda, *etc.*) tornam-se definitivamente ineficazes *na medida do necessário* e, consequentemente, o “terceiro” adquirente, poderá, *nomeadamente*, ver: i) o direito real de garantia que o titular do registo definitivo pretendeu constituir e que não conseguiu, por apenas poder ser inscrito provisoriamente (*v.g.*, hipoteca convencional), tornar-se

⁸⁶ Bem como a *ineficácia substantiva provisória* dos *futuros factos praticados por um subadquirente do titular do registo definitivo*.

⁸⁷ Refira-se que tal limitação da eficácia substantiva dos factos posteriores que assentem na vontade do titular do registo definitivo, decorrente da feitura do registo provisório, quer este haja sido lavrado com base na vontade do titular registal inscrito, quer de um terceiro, não viola o princípio da taxatividade consagrado no art. 1036.º do Código Civil, uma vez que encontra o seu suporte numa norma de direito registal com efeitos substantivos.

⁸⁸ Ao invés, como veremos, em nossa opinião, os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, não vêem a sua eficácia substantiva afectada. Acresce que, na nossa perspectiva, os terceiros que hajam adquirido, antes do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, direitos incompatíveis que não tenham sido publicitados, nem por isso vêem os respectivos títulos aquisitivos ficarem privados da respectiva eficácia substantiva.

⁸⁹ Naturalmente e pelas mesmas razões, como já referimos, o novo titular do direito real de gozo publicitado definitivamente e até ali titular do registo provisório de aquisição também não vê o seu direito real de gozo decair ou ficar onerado em virtude de um direito incompatível que, *na vigência do assento provisório*, um subadquirente do titular registal definitivo voluntariamente tenha pretendido constituir, transmitir ou dotar de “eficácia real”.

definitivamente ineficaz; ii) o seu direito de crédito à celebração do contrato prometido ou o seu direito de preferência, dotado de “eficácia real”, tornararem-se definitivamente ineficaz; iii) o seu direito real de gozo decair se for menos amplo ou tiver o mesmo conteúdo que o direito real de gozo do *novo titular registal definitivo*; iv) o seu direito real de gozo, mais amplo do que o direito real de gozo do *novo titular registal definitivo*, ficar onerado por este, desde que seja o direito cujo registo, até ali, “suportava” o registo provisório de aquisição.

— O novo titular da hipoteca e até ali titular do registo provisório de constituição de hipoteca não vê o seu direito de garantia decair em virtude de um direito incompatível que, *na vigência do assento provisório*, o titular registal definitivo tenha pretendido constituir, transmitir ou dotar de “eficácia real”, nem vê o seu direito ficar graduado depois de um outro direito real de garantia, constituído pelo titular registal definitivo, porque os títulos aquisitivos de tais direitos sempre foram, perante si, ineficazes, precisamente para que estes não pudessem beneficiar de oponibilidade e de prioridade⁹⁰.

Por isso, logo que a hipoteca seja adquirida, os referidos títulos aquisitivos conflituantes (o negócio de transmissão ou de constituição de um usufruto, a compra e venda, o contrato-promessa dotado de “eficácia real”, o pacto de preferência dotado de “eficácia real”, o negócio hipotecário, *etc.*) tornam-se definitivamente ineficazes *na medida do necessário* e, conseqüentemente, o “terceiro” adquirente poderá, *nomeadamente*, ver: i) o seu direito real de gozo ficar onerado pela hipoteca, se tiver sido esse o direito hipotecado; ii) o seu direito real de gozo ser ineficaz perante a hipoteca, se não tiver sido esse o direito hipotecado⁹¹; iii) o seu direito de crédito à celebração do contrato prometido e o seu direito de preferência dotados de “eficácia real” tornarem-se ineficazes perante o credor hipotecário; iv) o seu direito real de garantia ser graduado posteriormente.

⁹⁰ Obviamente e pelas mesmas razões, o novo titular da hipoteca e até ali titular do registo provisório de constituição de hipoteca também não vê o seu direito de garantia decair em virtude de um direito incompatível que, *na vigência do assento provisório*, um subadquirente do titular registal definitivo tenha pretendido constituir, transmitir ou dotar de “eficácia real”, nem vê o seu direito ficar graduado depois de um outro direito real de garantia, constituído por um subadquirente do titular registal definitivo.

Ilustremos o acabado de expor com duas hipóteses.

1.ª hipótese – *A*, proprietário do prédio urbano *x* e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de aquisição do direito de propriedade sobre o referido prédio a favor de *B* com base na declaração de intenção de alienar contida em contrato-promessa. Posteriormente *A* aliena o bem em causa a *C*, sendo este negócio registado provisoriamente, de acordo com o art. 92.º, n.º 2, *b*), do Cód.Reg.Pred.. Se *A*, de seguida, alienar, novamente, o bem a *B*, ou se a pedido de *B* for decretada a execução específica do contrato, quando for solicitado o registo desta aquisição o registo provisório converter-se-á em definitivo (mercê da excepção consagrada na parte final do n.º 2 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.), conservando a prioridade que tinha como provisório (cfr. o n.º 3 do art. 6.º do mesmo diploma legal) e, consequentemente, caducará o registo de *C*, de acordo com o n.º 7 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred..

Como resulta do exposto, a posição jurídica de *B* prevalecerá sobre a de *C*, em virtude do registo provisório de aquisição.

E a explicação para tal desfecho, como referimos, é esta: a feitura do registo provisório de aquisição do direito de propriedade a favor de *B* gerou a ineficácia substantiva provisória dos actos de alienação ou de oneração que *A* posteriormente viesse a praticar e se viessem a revelar incompatíveis com o futuro direito de *B*; tal limitação de eficácia, surgindo com o registo, nasceu e tornou-se pública em simultâneo e, portanto, *C* antes de celebrar com *A* o negócio tendente à aquisição de um direito incompatível com a projectada aquisição de *B* foi informado de que o respectivo título aquisitivo⁹², apesar de válido, seria substantivamente ineficaz no confronto de *B*, e que, por isso, o correspondente registo apenas poderia ser feito como provisório por natureza – na medida em que o registo provisório de aquisição publicitava um direito com igual conteúdo ou espessura. Mais: foi informado de que tal título aquisitivo, porque provisoriamente ineficaz em face de *B*, não geraria a impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa, podendo, consequentemente, o contrato prometido ser válida e eficazmente celebrado, quer voluntariamente, quer no âmbito de uma acção de execução

⁹¹ Por exemplo, se o direito real incompatível for um usufruto adquirido, mediante aquisição derivada constitutiva, e a hipoteca tiver por objecto o direito de propriedade plena.

⁹² Foi informado pelo Registo e, ainda, pelo titular que tenha dado forma ao acto em que (*C*) interveio como titular activo. Uma vez que, os titulares, no exercício da sua função de acessória jurídica, antes de reduzirem os documentos à forma de escritura publica ou de autenticarem os documentos particulares devem aceder à informação registal e transmiti-la às partes do futuro negócio jurídico.

específica e que uma vez registado definitivamente o direito de *B* o título aquisitivo incompatível se tornaria definitivamente ineficaz e o respectivo registo caducaria.

Assim sendo, optando *C* por celebrar o negócio com *A*, não poderá depois vir alegar ter adquirido, por mero efeito do contrato (cfr. art. 408.º do Código Civil), o direito real antes de *B*, pois, como diversas vezes já referimos, os direitos reais transmitem-se por mero efeito do contrato e tornam-se eficazes *erga omnes*, mas é suposto que o referido contrato exista, seja válido e eficaz, e neste caso o negócio é perante *B* ineficaz⁹³. Por outro lado, de nada adiantará a *C* vir invocar o registo feito a seu favor, pois este nunca beneficiou de prioridade em face do registo provisório de aquisição, ao invés, esteve sempre dependente da sorte que este viesse a ter.

Por último, refira-se que, não obstante o direito de *B* prevalecer, não temos dúvidas de que este apenas foi adquirido na data da celebração do contrato prometido, mesmo em face de *C*⁹⁴.

Afastamo-nos, assim, da posição do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado e concordamos com o Supremo Tribunal de Justiça quando afirma que o simples registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa não tem o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à data do registo provisório. Consideramos necessário distinguir o acto de aquisição em face do correspondente registo, bem como os efeitos de um perante os efeitos do outro; pois se é verdade que, por força do n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred., os efeitos do registo definitivo retroagem à data do registo provisório, também é verdade que a aquisição do direito, entre nós, não é, em regra, um efeito do registo definitivo, mas sim um efeito do acordo de vontades.

Mas tal não obsta, quer do ponto de vista substantivo quer do ponto de vista registal, à prevalência do direito de *B* em face de *C*, pois, na nossa perspectiva, o facto aquisitivo de *C* começou por ser provisoriamente ineficaz perante *B*, o que permitiu que

⁹³ No âmbito de uma acção de execução específica *A* também não poderá invocar, precedentemente, a impossibilidade de cumprimento decorrente da alienação feita a *C*, uma vez que esta ocorreu durante o período em que os seus actos de alienação ou de oneração a favor de terceiro estavam privados de eficácia.

⁹⁴ Quem considerar que, após a conversão, o beneficiado com o registo provisório de aquisição é, em face de *C*, o verdadeiro titular do direito desde a data deste registo, tem de passar a tratar a alienação feita por *A* a *C* como venda de coisa alheia e tem que reconhecer a *B*, e não a *C*, o direito aos frutos que a coisa produziu entre a data em que foi celebrado o negócio com o terceiro e a data em que ocorreu a conversão em definitivo do registo provisório de aquisição.

Não obstante, é claro que *C* terá sempre a possibilidade de invocar o direito aos frutos percebidos enquanto possuidor de boa fé, de acordo com o art. 1270.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

este adquirisse o direito, cujo registo definitivo gerou a ineficácia definitiva de tal facto aquisitivo e a consequente extinção do direito de *C*.

Em resumo, apesar de chegarmos ao mesmo resultado prático que o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, não defendemos que o que justifica a prevalência do direito de *B* em face do de *C* seja o facto de *B* poder opor a *C* o direito que apenas virá a adquirir no futuro, porque após a conversão tudo se vai passar como se o direito tivesse ingressado no seu património a partir do registo provisório da aquisição. Consideramos, ao invés, que o que justifica a prevalência do direito de *B* em face do de *C* é o facto de o registo provisório de aquisição, por si só, independentemente da conversão, gerar a ineficácia substantiva (provisória) de quaisquer negócios incompatíveis que venham a ser celebrados pelo titular da inscrição definitiva. Embora, obviamente, tal limitação de eficácia num primeiro momento esteja condicionada resolutivamente, só se estabilizando e tornando permanente ou definitiva após o registo definitivo tempestivo do contrato para o qual foi reservada a prioridade⁹⁵.

2.ª hipótese – *A*, proprietário do prédio urbano *x* e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de constituição de hipoteca sobre o referido prédio a favor do banco *Y* com base na declaração prevista no n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred. – ou seja, com base na declaração de intenção em ver alterada a situação tabular que contém ou revela, também, necessariamente, a intenção de onerar o seu direito através de um acto certo e determinado em todos os seus elementos essenciais. Posteriormente, *A* aliena o bem em causa a *C*, sendo este negócio registado definitivamente, uma vez que a tal não se opõe o princípio do trato sucessivo porquanto, quer registalmente quer substantivamente, *C* adquire a propriedade daquele que era o titular do direito. No entanto, se *A*, de seguida, celebrar o negócio hipotecário com o banco *Y*, quando for solicitado o registo da hipoteca, o registo provisório converter-se-á em definitivo (mercê da excepção consagrada na parte final do n.º 2 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.), conservando a prioridade que tinha como provisório (cfr. o n.º 3 do art. 6.º do mesmo diploma legal) e, consequentemente, o registo lavrado a favor de *C* tornar-se-á definitivamente inoponível

⁹⁵ Ou, noutra perspectiva, embora, obviamente, tal limitação de eficácia deixe de existir logo que o registo provisório de aquisição caduque em virtude de não ser solicitada a sua conversão em registo definitivo – quer por impossibilidade decorrente do facto de não ter sido celebrado o contrato para o qual foi reservada a prioridade, quer por descuido do interessado – e, consequentemente, os negócios celebrados posteriormente ao registo provisório de aquisição, pelo titular da inscrição definitiva se tornem plenamente eficazes e passem a beneficiar também, em princípio, de registo definitivo (cfr. art. 92.º, n.º 8, do Cód.Reg.Pred.).

perante o banco Y e o direito de propriedade de C ficará onerado com a hipoteca a favor do banco Y.

Como resulta do exposto, a posição jurídica do banco Y prevalecerá sobre a de C, em virtude do registo provisório de constituição de hipoteca.

Isto porque, como referimos, a feitura do registo provisório de constituição de hipoteca a favor do banco Y gerou a ineficácia substantiva provisória dos actos de alienação ou de oneração que A posteriormente praticasse e se revelassem incompatíveis com o futuro direito do banco Y. Tal limitação de eficácia, surgindo com o registo, nasceu e tornou-se pública em simultâneo e, portanto, C antes de celebrar com A o negócio tendente à aquisição de um direito incompatível com a projectada aquisição da hipoteca por parte do banco Y foi informado de que o respectivo título aquisitivo, apesar de válido, seria substantivamente ineficaz no confronto do banco Y e que, apesar do correspondente registo poder ser lavrado como definitivo, não asseguraria a respectiva oponibilidade perante o titular registal provisório, uma vez que, sendo celebrado o negócio hipotecário e efectuado o respectivo registo, o banco Y adquiriria a hipoteca e, consequentemente, o seu título aquisitivo (o de C) tornar-se-ia definitivamente ineficaz perante o banco Y e o direito de propriedade por si adquirido ficaria onerado com a hipoteca a favor deste.

Em face de todo o exposto e em resumo, segundo o nosso entendimento, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca – distinguindo-se claramente do registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real” – consubstancia, como começamos por referir, uma *reserva de prioridade registal em sentido próprio*; reserva esta que é *causal*⁹⁶.

Por isso, reconhecemos ao registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária uma função similar à da *Anmerkung der Rangordnung* do direito austríaco e à da *annotazione dell'ordine di grado* do direito italiano, não obstante estas figuras envolverem um acto registal que publicita a intenção de alienar ou onerar e nunca impede a feitura de futuros registos definitivos. Diferentemente, os nossos registos provisórios em apreço, como resulta do acabado de

⁹⁶ Sobre a reserva de prioridade em sentido próprio cfr. nota 5.

expor, publicitam um facto jurídico produtor de efeitos reais que ainda não ocorreu e, tratando-se de registo provisório de aquisição de direitos, impossibilita o registo definitivo de um negócio hipotecário, de um contrato-promessa ou de um pacto de preferência que as partes pretenderam dotar de “eficácia real”, bem como de posteriores actos jurídicos constitutivos ou translativos de direitos reais que tenham o mesmo conteúdo (ou a mesma espessura) do direito publicitado pelo registo provisório.

Acresce que, tal como já resulta do anteriormente afirmado, o registo provisório de aquisição de direitos e o de constituição de hipoteca se distinguem da *Anmerkung der Rangordnung* do direito austríaco e da *annotazione dell'ordine di grado* do direito italiano, porque é sempre uma reserva de prioridade própria causal, enquanto aquelas podem constituir situações de reserva de prioridade própria abstracta.

2.2.4.1. *Explicitação da posição assumida nos termos da qual apenas os factos posteriores que assentem na vontade do titular registal definitivamente inscrito são provisoriamente ineficazes perante o titular da inscrição provisória.* — Não obstante todo o exposto, é evidente que ficou por explicar por que razão afirmámos que apenas os factos posteriores que assentem na vontade do titular registal definitivamente inscrito são provisoriamente ineficazes perante o titular da inscrição provisória, tornando-se tal ineficácia definitiva, na medida do necessário, logo que seja lavrado o registo definitivo que beneficia da prioridade do assento provisório.

Por outra via, ficaram por responder as duas questões que de seguida se apresentam.

§ — Os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, não vêm a sua eficácia substantiva afectada?

§§ — Os terceiros que hajam adquirido, antes do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, direitos incompatíveis que não tenham sido publicitados, nem por isso vêm os respectivos títulos aquisitivos ficarem privados da respectiva eficácia substantiva?

Não podendo, naturalmente, prosseguir este estudo sem responder às questões apresentadas, passamos de seguida a fazê-lo, sublinhando que em causa não está um

conflito susceptível de ser resolvido pelo art. 5.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que o titular de um dos registos provisórios em análise não pode ser considerado um terceiro, para efeitos do referido preceito legal. Por um lado, porque não é titular de um qualquer direito à data em que ocorre a aquisição incompatível e, por outro, porque não é titular de um assento registal definitivo. Consequentemente, a resposta a estas questões passará apenas pela delimitação do âmbito da reserva de prioridade em sentido próprio, consubstanciada pelo registo provisório de aquisição de direitos e de aquisição de hipoteca.

§ – *Os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, não vêm a sua eficácia substantiva afectada?* — Tendo em conta, por um lado, o princípio da causalidade e, por outro, o facto de a prevalência ou a preferência entre direitos não poder ficar, pura e simplesmente, dependente da vontade do titular registal definitivamente inscrito na feitura do registo provisório – caso este seja lavrado com base na declaração de intenção em ver alterada a situação registal – ou da vontade deste ou do seu eventual futuro adquirente ou, ainda, de um terceiro interessado – caso o registo provisório de aquisição seja lavrado com base na intenção de alienar contida num contrato-promessa –, na nossa perspectiva, só os actos voluntários praticados posteriormente pelo titular registal definitivo são afectados, sendo provisoriamente ineficazes perante o titular do registo provisório.

E isto, apesar de, com base nas normas de direito registal se poder defender precisamente o oposto, uma vez que na vigência do registo provisório de aquisição a inscrição de tais providências apenas pode ser lavrada como provisória por natureza, nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. e na vigência do registo provisório de constituição de hipoteca, não obstante as inscrições poderem ser lavradas como definitivas, a verdade é que o arrematante, penhorante, etc., não vêm tabularmente assegurada a sua posição jurídica perante o titular do registo provisório.

De facto, na nossa perspectiva, o legislador permite, através do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária, que seja limitada a eficácia substantiva de actos posteriores, praticados pelo titular registal inscrito definitivamente, que se revelem incompatíveis com o direito que virá a nascer na esfera jurídica daquele a favor de quem é feita a inscrição provisória, ficando, por isso, aquele

(o titular registal definitivo), desde logo, privado dos benefícios inerentes à sua posição registal, em proveito do futuro adquirente.

Não obstante, segundo o nosso entendimento, o titular registal inscrito definitivamente – ou este, o eventual futuro adquirente ou um terceiro interessado na feitura do registo provisório, se em causa estiver um registo provisório de aquisição lavrado com base na intenção de alienar contida num contrato-promessa – apenas tem a faculdade de, através de tal assento, obter a limitação da eficácia substantiva dos factos posteriores que assentem na sua vontade (do titular do registo definitivo), não podendo, através do registo provisório, conseguir que os factos jurídicos que estejam na esfera de disponibilidade de outrem também vejam a sua eficácia substantiva limitada.

Portanto, em resumo, na nossa opinião, a limitação da eficácia substantiva que resulta do registo provisório de aquisição e de constituição de hipoteca apenas opera em face de *posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito*, não assegurando, consequentemente, o futuro adquirente em face de actos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora, declaração de insolvência), já que não é razoável supor que o legislador tenha pretendido atribuir ao titular registal inscrito, ao seu eventual futuro adquirente ou a um terceiro interessado a possibilidade de limitar a eficácia substantiva de uma eventual e futura actuação legítima de um terceiro.

Primeiro, porque equiparar os que actuam contra o titular registal àqueles que dele adquirem voluntariamente é admitir que ao titular registal definitivo – ou a este, ao seu eventual futuro adquirente ou a um terceiro interessado na feitura do registo provisório, se em causa estiver um registo provisório de aquisição lavrado com base na intenção de alienar contida num contrato-promessa – assiste a possibilidade de, através do registo provisório de aquisição, subtrair, na prática, um determinado bem da garantia patrimonial dos seus credores⁹⁷ e através do registo provisório de constituição de

⁹⁷ Sem colocar o dito bem, acrescente-se, à mercê dos credores daquele que beneficia do registo provisório de aquisição, uma vez que, caso estes pretendam satisfazer os seus créditos à custa do valor do bem em causa, o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência será feito como provisório por natureza (cfr. al. a) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred.) sendo aplicável o art. 119.º do Código Civil, podendo, portanto, o titular registal inscrito definitivamente vir a provar que a alienação projectada ainda não ocorreu. E mesmo que, por qualquer motivo, não se cumpra o prescrito no art. 119.º do Cód.Reg.Pred., o titular inscrito definitivamente pode sempre defender o seu direito deduzindo embargos de terceiro no âmbito da acção executiva, apresentando reclamação para restituição e separação no âmbito do processo de insolvência, intentando acção para a restituição e separação de bens que há-de ser apensada ao processo de insolvência ou intentando uma acção de reivindicação.

hipoteca, limitar ou reduzir tal garantia, não obstante tal bem continuar no seu património. O que implica uma alteração ao princípio, essencial, da responsabilidade patrimonial universal consagrado no art. 601.º do Código Civil e envolve, obviamente, uma situação de privilégio injustificado⁹⁸.

Segundo, porque não nos parece plausível que o legislador, por um lado, tenha prescrito que após o arresto, a penhora ou a declaração de insolvência os actos praticados pelo devedor, apesar de válidos, seriam ineficazes⁹⁹ em face do requerente, do exequente ou da massa insolvente e, por outro, tivesse atribuído ao dito devedor a possibilidade de, sem dispor ou onerar o bem, através de um registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca, obter o resultado inverso, ou seja, o de eliminar, em face do beneficiado com o registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca, a eficácia daquelas providências que viessem a surgir no futuro, assegurando, assim, a eficácia do acto de disposição ou oneração posterior.

Por último, rejeitamos a ideia de que o registo provisório de aquisição e de constituição de hipoteca gera a ineficácia substantiva do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência, porque entendemos que tal desvirtuaria o objectivo para o qual, na nossa perspectiva, foi criada esta figura. Ou seja, o de permitir ao titular inscrito que pretende alienar o seu direito apenas no futuro, assegurar, desde logo, o futuro adquirente perante actos de alienação ou de oneração que possa vir a praticar voluntariamente, tornando-os ineficazes face àquele¹⁰⁰.

⁹⁸ E contra este argumento não procede a afirmação segundo a qual os credores têm sempre ao seu dispor a acção de nulidade e a acção de impugnação pauliana (cfr. art. 605.º e arts. 610.º e ss. do Código Civil), enquanto meios de conservação da garantia patrimonial para reagir contra a declaração do seu devedor que esteve na base da feitura do registo provisório. De facto, mesmo que se entenda que a declaração tendente à obtenção do registo provisório pode ser alvo de uma destas acções, o que não nos parece nada líquido, sempre se há-de reconhecer que, com tal afirmação, se está a admitir que o titular registal pode, efectivamente, mediante a solicitação do registo provisório subtrair, na prática, um determinado bem da garantia patrimonial dos seus credores ou reduzir tal garantia, limitando-se apenas essa possibilidade dizendo: “mas o acto há-de ser válido e dele não há-de resultar a impossibilidade para o credor de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa impossibilidade.”

⁹⁹ Cfr. os arts. 622.º e 819.º do Código Civil e os art. 81.º, n.º 6 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.

¹⁰⁰ Também com base neste argumento defendemos que em caso de conflito entre o titular do registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca e um credor que tenha registado uma hipoteca legal ou judicial posteriormente àquele registo, mas antes da aquisição do direito por parte do beneficiado com o registo provisório, deve prevalecer a posição jurídica do credor.

Nesta hipótese, o credor depois de obter o registo da hipoteca legal ou judicial (que, como vimos, será lavrado como provisório, se em causa estiver um registo provisório de aquisição de direitos e como definitivo, se em causa estiver um registo provisório de constituição de hipoteca) deve, consoante o registo provisória em causa, imediatamente: i) intentar e registar acção declarativa tendente ao reconhecimento de que o bem não pertence ao titular do registo provisório de aquisição, continuando, ao invés, a fazer parte do activo patrimonial do seu devedor e à declaração de que o registo provisório de aquisição não causa a ineficácia substantiva do título hipotecário, porque não consubstancia uma reserva

Consequentemente, reafirmamos que, em caso de conflito entre o beneficiado com um registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca e os credores do titular registal definitivo, deve prevalecer a posição jurídica destes^{101- 102}.

de prioridade perante os actos praticados, legitimamente, por terceiros contra o titular registal definitivo; ii) intentar e registar acção declarativa tendente ao reconhecimento de que a hipoteca voluntária não pertence ao titular do registo provisório e à declaração de que o registo provisório de constituição de hipoteca não pode conduzir a que a sua garantia – a hipoteca legal ou judicial – seja posteriormente graduada, porque não consubstancia uma reserva de prioridade perante os actos praticados, legitimamente, por terceiros contra o titular registal definitivo.

¹⁰¹ Neste sentido, em Itália, a propósito da *annotazione dell'ordine di grado* prevista na *Legge Tavolare*, vide, por todos: GABRIELLI, La pubblicità immobiliare del contratto preliminare, *Rivista di Diritto Civile*, Jul.-Ag., 1997, p. 535. e Libri fondiari, , *Novísimo Digesto Italiano, Appendice*, V, Torino, UTET, 1983, p. 959 e 960; GABRIELLI/TOMMASEO, *Commentario della Legge Tabulare*, Milano, Giuffrè, 1999, p. 530.

Refira-se, no entanto, que esta posição é contestada por alguns Autores italianos que entendem que a mesma envolve, nomeadamente, para o credor que intenta a acção executiva e obtém a penhora, uma maior tutela do que aquela que é oferecida ao terceiro adquirente que funda a sua aquisição num acto voluntário do proprietário. (Neste sentido, vide: LUCIANO SAMPIETRO, Il ripristino dell'annotazione dell'ordine di grado nel sistema tavolare, *Rivista di Diritto Civile*, 1975, 2.ª parte,, p. 598).

Saliente-se que, na nossa perspectiva, este argumento não pode assumir relevância – não obstante, obviamente, considerarmos inegável que a posição por nós defendida e pela doutrina italiana citada envolve para os que actuam contra o titular registal definitivo uma maior tutela do que aquela que é oferecida ao terceiro que adquire um direito com base na sua vontade (a do titular registal definitivo) –, uma vez que não nos podemos esquecer que o terceiro que se prepara para celebrar um negócio de aquisição ou oneração com o titular registal, após ter sido lavrado o registo provisório, é informado de que tal negócio será ineficaz em face do titular do registo provisório e, portanto, quando o celebra, fá-lo com consciência dos riscos que corre. Enquanto que os credores que actuam contra o titular registal definitivo solicitando uma das providências em apreço, fazem-no porque confiam no facto de o valor do dito bem continuar a responder pelas dívidas do seu devedor, uma vez que o direito não chegou a sair do património deste, não foi onerado, nem foi objecto de um contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

¹⁰² Em sentido contrário, BRANDÃO PROENÇA, Para a necessidade de uma melhor tutela dos promitentes-adquirentes de bens imóveis (maxime, com fim habitacional), *Cadernos de Direito Privado*, n.º 22, Abr.-Jun., 2008, p. 23, a propósito do registo provisório de aquisição lavrado com base em contrato-promessa meramente obrigacional, afirma: “Ao dotar-se o registo provisório de uma eficácia substantiva, parece-nos paradoxal que se afirme uma solução dual, ou seja, que, havendo penhora, a conversão do registo provisório em definitivo seja irrelevante, não atingindo a eficácia daquela, mas já essa mesma conversão opere a ineficácia do registo provisório de aquisição feito a favor do terceiro com quem o promitente-alienante tenha, entretanto, contratado definitivamente. É que convém não esquecer que o fim cautelar e de pré-tutela inerente ao registo provisório pretende assegurar fundamentalmente o cumprimento da promessa face não só às interferências de terceiros (cúmplices ou não do promitente-alienante), mas também perante os poderes de agressão dos credores daquele mesmo promitente e que não tenha garantias anteriores ao registo. Dizer-se meramente que o registo provisório acaba por enfraquecer a garantia patrimonial do crédito é ver o problema apenas do lado do promitente-alienante, esquecendo o crédito nascido da *Lex contractus* e a necessidade de tutelar o promitente que manifestou uma vontade aquisitiva.”

Acrescente-se ainda que este Autor, ob. e loc. cit., p. 24 e 25, – “não ignorando alguma complexidade quanto à natureza e âmbito de oponibilidade do registo provisório de aquisição (sobretudo no confronto com o registo definitivo a que se refere o art. 413.º)” – defende ainda que “no domínio dos contratos-promessa correspondentes a interesses definitivos de contratação (em função dos bens em causa e de clausulado sintomático), o instrumento do «registo provisório de aquisição», que resulta da combinação dos arts. 47.º, n.º 3, e 92.º, n.ºs 1, alínea g), e 4, do CRegP, podia substituir com vantagem o mecanismo da eficácia real da promessa, tendo em conta a menor onerosidade do processo e o semelhante efeito de oponibilidade aos terceiros que essa inscrição provisória (confirmada pelo registo do contrato definitivo ou da sentença de execução específica) não pode deixar de assegurar.

(...)

Portanto e em resumo, segundo o nosso entendimento, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca não consubstancia uma reserva de prioridade perante os actos praticados, legitimamente, por terceiros contra o titular registal definitivo¹⁰³.

Entendemos que esta é a interpretação mais conforme com o preceituado no art. 9.º do Código Civil, segundo o qual: “a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo, sobretudo em conta

Para lá das protecções de natureza formal constantes do art. 410.º, n. 3 do CC, e em nome da necessária tutela dos promitentes-adquirentes, deveria ser desburocratizado ou substituído o regime do art. 413.º, aproveitando-se o estatuído no Código do Registo Predial, potenciando-se a eficácia de tal acto de inscrição, porventura com o repensar dos prazos das renovações provisórias e com a admissão do averbamento não só da decisão final, mas também da acção de execução específica. Com este procedimento legislativo (conducente, em última análise, ao estabelecimento de um regime legal único para a inscrição no registo do contrato e sua eficácia relativamente a terceiros) deixaria de se poder confrontar o regime e a aparente melhor tutela do art. 413.º com o ambiente normativo em que se processa a inscrição do direito do promitente-comprador (com base no contrato existente) e a sua aproximação ao chamado efeito de «pré-anotação» no registo.”

¹⁰³ No mesmo sentido já se pronunciou o Tribunal da Relação do Porto no acórdão de 1 de Fevereiro de 2011 onde na quinta conclusão se pode ler:

“A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando, portanto, o futuro adquirente face a actos legitimamente praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora ou apreensão em processo de insolvência (acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 1 de Fevereiro de 2011, [on-line] consultado em 28 de Julho de 2011. Disponível: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf>).

Vide ainda o acórdão de 12 de Maio de 2011 do Supremo Tribunal de Justiça, onde se pode ler:

“Sumário:

(...)

2. A inscrição no registo, provisório por natureza, da aquisição feita com base no contrato-promessa de compra e venda não permite ultrapassar a falta dos requisitos legalmente exigidos para a atribuição de eficácia real.

3. Não se verificando os requisitos especialmente previstos pelo artigo 106º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, é aplicável o disposto no artigo 102º à recusa de cumprimento de um contrato-promessa de compra e venda, por parte do administrador da insolvência.

4. Sendo legítima a recusa, tem de improceder o pedido de execução específica do contrato-promessa.”

(...)

Tratando-se de uma acção de execução específica de um contrato-promessa de compra e venda, e de uma situação de insolvência do promitente-vendedor, cumpre efectivamente começar por avaliar os efeitos da declaração de insolvência à luz do regime especialmente desenhado pelo artigo 106º do CIRE.

A inscrição no registo (provisório por natureza) da aquisição por força do contrato-promessa, a que a Autora se refere, não pode ter a virtualidade de se substituir a uma eficácia que a lei exige que decorra de um *acordo expresso e formal*. Caso contrário, um acto unilateral de uma das partes (da promitente-compradora, no caso) seria suficiente para alterar os efeitos do contrato (de obrigações para reais) e para ultrapassar exigências de forma que são imperativas (cfr. n.º 1 do artigo 364º e artigo 220º do Código Civil). Para além disso, não houve *tradição*. Diferentemente do regime anterior, constante do n.º 2 do artigo 164º-A do Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência (nele aditado pelo Decreto-Lei n.º 315/98, de 20 de Outubro), a lei vigente passou a exigir expressamente a tradição da coisa de cuja promessa de venda se trata, para que não seja possível recusar a celebração do contrato definitivo.” (Cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 12 de Maio de 2011, [on-line] consultado em 28 de Julho de 2011. Disponível: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>).

a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.”

Ilustremos o acabado de expor com uma hipótese.

A, proprietário do prédio x e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de aquisição de tal direito a favor de B; posteriormente, o dito prédio é alvo de uma penhora.

Quid iuris?

Como resulta do inicialmente afirmado, concordamos com o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado quando considera que, existindo registo provisório de aquisição a favor de pessoa diversa do requerido ou do executado, a penhora – tal como o arresto e a declaração de insolvência – deve ser registada provisoriamente por natureza, nos termos do art. 92.º, n.º 2, b) – sob pena de não se cumprir o disposto no n.º 4 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.¹⁰⁴⁻¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Para além de entendermos que o conservador não pode tomar outra atitude em face do princípio do trato sucessivo, consideramos que esta é a atitude mais razoável tendo em conta que ao conservador não compete decidir qual é o melhor direito, o que viria a fazer, caso efectuassemos como definitivo o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência.

¹⁰⁵ No nosso trabalho, O registo provisório de aquisição, loc. cit., p. 19, indevidamente, afirmámos que após o registo provisório de aquisição de direitos o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência era lavrado como provisório nos termos da al. a) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred., não obstante, actualmente concordamos com a posição – na altura por nós desconhecida – defendida pelo Conselho Técnico dos Registos e do Notariado no parecer, já anteriormente citado, proferido no processo n.º R.P. 210/2001 DSJ-CT e, portanto, consideramos que, após o registo provisório de aquisição, o registo de um eventual arresto, penhora ou declaração de insolvência deve ser lavrado provisoriamente por natureza, mas nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. (Cfr. o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo n.º R.P. 210/2001 DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 8/2002, [on-line] consultado em 3 de Maio de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm., bem como o Parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R.P. 99/2010 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2010, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010>).

Sublinhe-se que o facto de o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência não ser feito ao abrigo da al. a) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred., mas ao abrigo da al. b), em nada prejudica o titular do registo provisório de aquisição, porquanto, mesmo que se defendesse a aplicação da alínea a), não se poderia reconhecer ao titular do registo provisório de aquisição – ainda que continuasse a pretender a referida aquisição – a possibilidade de vir ao processo declarar que o direito lhe pertencia, quando citado nos termos do n.º 1 do art. 119.º do Cód.Reg.Pred.. E, caso o fizesse pelos meios processuais comuns, o litígio havia de ser resolvido, naturalmente, contra si, uma vez que, não obstante o registo provisório de aquisição, após a conversão conservar a prioridade que tinha como provisório e, assim, fazer retroagir os efeitos do registo definitivo, não faz retroagir a aquisição do direito.

No entanto, segundo o nosso entendimento, o credor, depois de obter o registo provisório de penhora (nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º), pode e deve intentar e registar acção declarativa, contra *A* e *B*, formulando os seguintes pedidos:

- o reconhecimento do direito de propriedade do seu devedor sobre o bem penhorado, o mesmo é dizer o reconhecimento de que o bem penhorado faz parte do activo patrimonial do seu devedor e, portanto, ainda não pertence ao titular do registo provisório de aquisição;
- a declaração da ineficácia do registo provisório de aquisição perante si, ou com mais rigor, declaração de que o registo provisório de aquisição não causa a ineficácia substantiva da penhora, porque não consubstancia uma reserva de prioridade perante os actos praticados, legitimamente, por terceiros contra o titular registal definitivo;
- a declaração da ineficácia do eventual futuro facto aquisitivo a favor de *B*, caso este venha a ocorrer;
- a conversão do registo da penhora em definitivo.

Acresce que o exequente deve dar conhecimento de que propôs e registou a referida acção declarativa no âmbito da acção executiva – que, em princípio, prosseguirá, não obstante a penhora ter sido lavrada como provisória (cfr. n.º 4 do art. 755.º do Cód.Proc.Civil).

Consideramos que a acção declarativa proposta pelo credor, contra *A* e *B*, há-de ser julgada procedente porquanto, por um lado, como referimos, não nos parece de aceitar a afirmação segundo a qual o titular do registo provisório de aquisição pode opor o direito que virá a adquirir no futuro, porque, após a conversão, tudo se passará como se o direito tivesse ingressado no seu património a partir da data do registo provisório. De facto, o registo provisório de aquisição, uma vez convertido, conserva a prioridade que tinha como provisório e, assim, faz retroagir os efeitos do registo definitivo, mas

É verdade que se o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência fosse lavrado como provisório em virtude da al. a) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred., o titular inscrito provisoriamente seria citado, ao abrigo do art. 119.º do Cód.Reg.Pred. e, caso já houvesse adquirido o direito, teria a oportunidade de o afirmar, sendo, depois, o arrestante, o penhorante, *etc.* remetido para os meios processuais comuns, podendo o titular do registo provisório, nesse processo, fazer prova da sua aquisição. No entanto, afirmando-se que o registo do arresto, da penhora ou da declaração de insolvência deve ser feito como provisório, nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. não se impõe ao titular do registo provisório de aquisição que, afinal, já haja adquirido, o ónus de recorrer ao processo comum, uma vez que lhe basta solicitar a feitura do registo definitivo para que este, em princípio, seja lavrado, não o impedindo o registo de tais providências (cfr. parte final do n.º 4 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.).

não faz retroagir a aquisição do direito que, repetimos, não é um dos efeitos do registo definitivo. Por outro lado, porque defendemos que o registo provisório de aquisição, tal como o registo provisório de constituição de hipoteca, não consubstancia uma reserva de prioridade perante os actos praticados por terceiros, legitimamente, contra o titular registal definitivo.

Portanto, no final, deve prevalecer a posição jurídica do credor do titular registal definitivo e não a do titular do registo provisório de aquisição¹⁰⁶.

Mas, vejamos com mais pormenor o que pode ocorrer na prática.

– Se na pendência das acções, declarativa e executiva, o registo provisório de aquisição caducar, a penhora converter-se-á em definitiva e o exequente, que deixará de ter interesse no prosseguimento da acção declarativa, certamente virá pedir a desistência desta instância.

– Se, ao invés, na pendência das acções, declarativa e executiva, o registo provisório de aquisição se converter em definitivo, em virtude da aquisição do direito real, o registo da penhora até ali lavrado como provisório nos termos da al. b) do n.º 2 do Cód.Reg.Pred., será requalificado, passando a ser provisório por natureza nos termos da al. a) do n.º 2 do mesmo preceito legal (cfr. a parte final do n.º 7.º do art. 92.º do Cód.Reg.Pred.) dando, assim, azo à aplicação do art. 119.º do Cód.Reg.Pred.

Ora, de acordo com o previsto neste preceito legal, no âmbito do processo executivo, o titular registal definitivamente inscrito – o anterior titular do registo provisório de aquisição e actual titular do direito – deve ser citado para vir declarar, no prazo de 10 dias, se o bem lhe pertence.

Após tal citação, pode ocorrer uma das situações que de seguida se apresentam.

– O citado, não obstante já ser o titular do direito, nada diz e, por isso, o registo da penhora é oficiosamente convertido em definitivo (cfr. n.º 3 do art. 119.º do Cód.RegPred.).

¹⁰⁶ Defendemos, obviamente, a mesma solução quando o conflito surja entre os credores do beneficiado com um registo provisório de aquisição e os credores do, ainda, titular registal definitivo, ou seja, entendemos que devem prevalecer os interesses dos credores deste.

Para melhor compreensão do acabado de afirmar, imaginemos a seguinte hipótese:

A, proprietário do prédio x e titular registal inscrito, solicita um registo provisório de aquisição a favor de B; posteriormente, na vigência do registo provisório de aquisição, o prédio x é arrestado por C, credor de B, e nomeado à penhora por D, credor de A.

Ora bem, entendemos que, não obstante o registo da penhora ser posterior ao registo do arresto, deve ser aquela a prevalecer, pois, prevalecendo a penhora em face do titular do registo provisório de aquisição, tem necessariamente de prevalecer em face de quem obteve um registo “suportado” por aquele.

Provavelmente, nesta hipótese, o exequente deixará de ter interesse no prosseguimento da acção declarativa e, por certo, pedirá a desistência desta instância.

– O citado declara que o bem lhe pertence.

Neste caso, naturalmente, o juiz do processo executivo – que previamente foi informado de que o executado intentou e registou a acção declarativa *supra* referida –, não o remeterá para os meios processuais comuns, nos termos do n.º 4 do art. 119.º do Cód.Reg.Pred., ficará, isso sim, a aguardar pelo termo da referida acção proposta contra *A* e contra *B*.

Ora, pelas razões que já apresentamos, a acção declarativa deve ser julgada procedente e, conseqüentemente, após o registo da sentença – lavrado por averbamento ao registo da acção –, como o Registo passa a publicitar definitivamente que o direito de propriedade pertence a *A*, o registo da penhora deve ser convertido em definitivo, podendo o bem ser vendido, adjudicado, *etc.* no âmbito da acção executiva.

O facto de, após a penhora, o titular registal inscrito definitivamente (*A*) alienar o prédio a *B* e de este obter a conversão do registo provisório em definitivo não assume qualquer relevância. Primeiro, porque, se o registo provisório de aquisição não limita a eficácia de uma providência requerida por um terceiro contra o titular do registo definitivo, é evidente que a sua conversão não consolida qualquer limitação de eficácia em face de tal terceiro. Segundo, porque a referida conversão não faz retroagir os efeitos do facto aquisitivo, não podendo, portanto, *B* vir alegar que adquiriu o direito antes do registo feito a favor do credor. Terceiro, porque, se é verdade que a conversão faz retroagir os efeitos do registo definitivo à data do registo provisório, e que um desses efeitos é o de o registo consolidar a eficácia do negócio, assegurando a sua manutenção em face de actos posteriores incompatíveis, também é verdade que, quando a data do registo é anterior à data da celebração do negócio – como aqui ocorre –, o registo só consolida os efeitos do negócio jurídico a partir da data em que ele for celebrado, não assegurando, portanto, a sua manutenção em face de actos incompatíveis e plenamente eficazes praticados anteriormente¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Não obstante, a verdade é que o registo da penhora – desde que o registo provisório de aquisição não caduque – só se converterá em definitivo depois do trânsito em julgado da sentença que julgue procedente a acção declarativa. Ora, tal pode demorar longo tempo e durante o mesmo, na acção executiva, não poderá ocorrer a adjudicação dos bens penhorados, a consignação de rendimentos ou a respectiva venda. Por isso, entendemos que, caso a solução por nós defendida viesse a estar consagrada legalmente, deveria também passar a estar previsto que o registo do arresto, da penhora ou da declaração

Por fim, sublinhe-se que o acabado de afirmar não implica qualquer violação ao princípio do trato sucessivo, uma vez que este apenas impõe a intervenção do titular inscrito – mesmo que este apenas beneficie de um registo provisório –, mas tal intervenção não tem de ser voluntária e *B* interveio na acção, uma vez que esta foi proposta, não só contra *A*, mas também contra si.

Depois de explicitada a nossa posição sobre esta matéria – *Os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca, não vêem a sua eficácia substantiva afectada.* –, não podemos deixar de sublinhar que bem sabemos que a maioria dos registos provisórios de aquisição, nas últimas décadas, têm sido lavrados com base em declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, a pedido do promitente adquirente, e por imposição da instituição bancária que se disponibilizou a financiar a celebração do contrato prometido. Instituição bancária que, desta forma, pretende ver criada uma situação registal que suporte, desde logo, um pedido de registo provisório de constituição de hipoteca a seu favor, porque supõe que ao registo provisório de aquisição serão reconhecidos os mesmos efeitos que ao registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”. Consequentemente, temos perfeita consciência de que a solução por nós defendida, caso resultasse de forma expressa de uma disposição legal, conduziria a um decréscimo significativo do número de registos provisórios de aquisição e perturbaria a concessão de crédito, uma vez que as instituições bancárias querem estar seguras, desde a data do contrato-promessa, de que obterão a satisfação do seu futuro crédito, à custa do valor do bem objecto do contrato-promessa, com prioridade perante outros credores do seu cliente e ainda perante os credores do promitente alienante caso estes requeiram, por exemplo, o arresto ou nomeiem à penhora o dito bem.

Não obstante, não cremos que tal problema durasse por muito tempo, pois, para atingir o mesmo objectivo, as instituições bancárias só teriam que passar a exigir que o

de insolvência devia ser lavrado como definitivo, não obstante o prévio registo provisório de aquisição de direitos (ou de constituição de hipoteca).

Sublinhe-se que a solução acabada de sugerir em nada prejudicaria, no final, o titular do registo provisório de aquisição que já tivesse adquirido o direito antes do registo das referidas providências, uma vez que este sempre poderia deduzir embargos à execução e fazer prova de que havia adquirido o direito, sendo, consequentemente, levantada a penhora sobre o bem em causa. E, mesmo que não o fizesse, nada

contrato-promessa, celebrado pelo seu cliente, fosse dotado de “eficácia real” – que, actualmente, como se sabe, pode ser reduzido a escritura publica ou constar de documento particular autenticado. Desta forma, não obstante deixarem de poder beneficiar de um registo provisório de constituição de hipoteca, estariam seguras de que o direito de crédito do seu cliente, em face do promitente alienante, prevaleceria perante actos dispositivos conflituantes, quer estes assentassem quer não num acto de vontade do promitente-alienante. E, conseqüentemente, estariam seguras de que prevaleceria uma hipoteca a seu favor, desde que esta fosse titulada e registada imediatamente a seguir à celebração e registo do contrato prometido.

Por fim, não podemos terminar a análise da questão em apreço – *Os factos praticados contra o titular registal definitivo, após o registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca, não vêm a sua eficácia substantiva afectada?* – sem sublinhar, que a reserva de prioridade gerada pelo registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca é mais restrita do que a reserva de prioridade gerada pelo registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional, uma vez que o registo da acção – ou, mais rigorosamente, o registo do pedido nela formulado – tem por efeito tornar os actos de disposição posteriores, *praticados por ou contra o réu*, relativamente ineficazes na medida em que frustrem ou prejudiquem a pretensão creditória *actual e exigível* do autor¹⁰⁸.

No entanto, tal não pode causar perplexidade para quem tenha consciência de que em causa estão reservas de prioridade diferentes que garantem ou asseguram direitos diversos.

O registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca voluntária, como já referimos, garante um direito real antes de o correspondente facto aquisitivo ocorrer e, portanto, *um direito ainda inexistente* na esfera jurídica daquele que passa a constar como titular registal.

Por seu turno, o registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional, não obstante também “guardar o lugar” para um direito que ainda não nasceu, mas que há-de vir a nascer, assegura também,

o impediria de intentar acção de reivindicação após a adjudicação ou a venda no processo executivo, nos termos do art. 825.º do C.C. e dos arts. 839.º, al. d), 724.º e 725.º, todos do Cód.Proc.Civil.

desde logo, direitos insusceptíveis de acederem ao registo: o direito à prestação *in natura* e o direito à execução específica. Na verdade, o registo da acção de execução específica *garante a pretensão creditória à celebração do contrato prometido* – já exigível na esfera jurídica do autor, mas que não pode aceder ao registo – e, desse modo, assegura o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro e que, caso o seja, beneficiará da prioridade registal do assento provisório da acção¹⁰⁹.

Por isso se afirmou que o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca consubstancia uma reserva em sentido próprio, ao invés, o registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional consubstancia uma reserva de prioridade imprópria *lato sensu*.

Não assegurando o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca um qualquer direito real ou de crédito já existente na esfera jurídica de quem passa a beneficiar da inscrição provisória¹¹⁰, na nossa óptica, faz todo o sentido que não conceda uma tutela idêntica à do registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional que visa assegurar uma pretensão creditória actual e exigível. Por isso, segundo o nosso entendimento, o titular do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca voluntária, ao contrário do autor da acção de execução específica registada, não está seguro perante actos praticados, legitimamente, por terceiros contra o titular registal definitivo¹¹¹⁻¹¹².

¹⁰⁸ Sobre a reserva de prioridade gerada pelo registo provisório da acção de execução específica, vide Mónica Jardim, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, *ob. cit.*, p. 653 e ss..

¹⁰⁹ *Ibidem*.

¹¹⁰ Na verdade, quando o registo provisório de aquisição ou de constituição de hipoteca é lavrado com base em declaração do titular registal definitivo que assim pretende ver alterada a situação tabular, aquele que passa a beneficiar da inscrição provisória, em regra, nem sequer é titular de qualquer pretensão creditória. Acresce que, quando o registo provisório de aquisição de direitos é lavrado com base na declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa, apesar de aquele que passa a beneficiar da inscrição provisória já ser titular de um direito de crédito, na generalidade das hipóteses, o respectivo cumprimento ainda não pode ser judicialmente exigido.

¹¹¹ O entendimento assumido em nada se relaciona com o facto de o legislador português ter consagrado uma concepção restrita de terceiros, no n.º 4 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que, como começámos por referir, o titular do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca não pode ser considerado um terceiro, para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., desde logo porque não é titular de um qualquer direito à data em que ocorre a aquisição incompatível, nem é titular de um assento registal definitivo.

¹¹² Tendo em conta a diversidade de efeitos que reconhecemos ao registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional e ao registo provisório de aquisição de direitos (ou de constituição de hipoteca), obviamente, não podemos concordar com a posição defendida pelo Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, no parecer, nos termos da qual quando o registo provisório de aquisição se baseia num contrato-promessa e posteriormente o promitente comprador intenta acção de execução específica, o pedido de registo desta acção não deve dar azo a uma nova inscrição, uma vez que, mostrando-se já inscrita cautelarmente, e em vigor, a aquisição decorrente de contrato a titular, não faz sentido que se proceda a nova inscrição de um facto que, apesar de distinto – a acção –, visa também a titulação do contrato, embora agora de forma coactiva. Ou, por outra via, na

perspectiva do Conselho Técnico, não faz sentido uma nova inscrição quando é certo que o registo da acção de execução específica não tem conteúdo substancialmente diverso daquele que resulta do registo provisório de aquisição. Por isso, o respectivo registo deve ser feito por averbamento (cfr. art. 100.º, n.º 1, do Cód.Reg.Pred.) à inscrição do registo provisório de aquisição de direitos lavrada com base no contrato-promessa, de modo a completá-la com a introdução dos efeitos pretendidos na acção e, desse modo, a inscrição provisória de aquisição passa a vigorar como inscrição de acção, ocorrendo, assim, como que a “conversão” do registo provisório de aquisição em registo também provisório de acção e, consequentemente, a vigência e a provisoriedade dessa inscrição passam a estar sujeitas ao regime legal da acção, tal como fica a constar daquele averbamento. (*Vide* o parecer referido na nota 64).

De facto, aceitar tal posição implicaria admitir que, após o averbamento da acção, o titular do registo provisório de aquisição passaria a estar seguro contra actos praticados legitimamente contra o titular registal definitivo. Ora, não podemos aceitar tal entendimento; de facto, em nossa opinião, se o registo da acção de execução específica do contrato-promessa for feito por averbamento ao registo provisório de aquisição, sê-lo-á *contra legem*, uma vez que não se limitará a completar a inscrição, mas ampliará os efeitos da inscrição.

De qualquer forma, sempre se acrescentará que, mesmo que se reconhecesse ao registo provisório da acção de execução específica os mesmos efeitos que ao registo provisório de aquisição de direitos, não se poderia aceitar a posição defendida pelo Conselho Técnico.

Nomeadamente, pelas razões que de seguida se apresentam.

— Um averbamento à inscrição não pode ampliar a substância da inscrição, apenas pode completar a dita inscrição, de acordo com o art. 100.º, n.º 1, do Cód.Reg.Ped. e, no caso em concreto, não se trataria de completar a inscrição, uma vez que, desse modo, se ampliaria o tempo durante o qual o registo provisório produziria os seus efeitos.

Mais, desde o Dec.-Lei n.º 116/2008, ampliar-se-ia tal período de tempo sem limite pré-fixado, uma vez que o registo da acção não tem de ser convertido e subsiste até à decisão final, sendo nessa altura convertido ou cancelado.

— Efectuar o registo da acção de execução específica por averbamento ao registo provisório de aquisição de direitos, porque implicaria ampliar o tempo durante o qual tal registo provisório produziria os seus efeitos, traduzir-se-ia na violação da lei que estatui que a renovação do registo provisório de aquisição depende da vontade do sujeito passivo e activo do futuro acto jurídico produtor de efeitos reais.

— Afirmar que o registo provisório de aquisição, lavrado com base na declaração de intenção contida num contrato-promessa, se converteria em registo da acção de execução específica implicaria aceitar que aquele registo já tinha em si substância para a referida conversão e que, portanto, pelo menos em potência, já visava a realização coactiva do contrato prometido.

— A posição defendida pelo Conselho Técnico implicaria reconhecer que o registo da acção de execução específica conduziria a uma conversão provisória do registo provisório de aquisição. Ora, a lei não prevê qualquer conversão provisória do registo em causa.

— A posição defendida pelo Conselho Técnico implicaria reconhecer que o registo da acção de execução específica por averbamento teria duas valências: num primeiro momento, seria título para a conversão provisória – não prevista na lei – do registo provisório de aquisição; num segundo momento, depois de decorrido o prazo de caducidade do registo provisório de aquisição, passaria a assumir, sozinha, o papel de publicitar o futuro e eventual facto aquisitivo.

Por fim, cumpre salientar que se a inscrição da acção de execução específica fosse feita por averbamento à inscrição do registo provisório de aquisição, tal como se tivesse sido o registo da acção de execução específica a ser feito à data do registo provisório de aquisição de direitos, tal nunca poderia conduzir a que fossem prejudicados todos aqueles que tivessem adquirido entre a data do registo provisório de aquisição e a data do registo provisório da acção de execução específica, uma vez que, tais adquirentes não poderiam deixar de ver os seus registos convertidos em definitivos, após o decurso do prazo vigência do registo provisório de aquisição.

Sublinhe-se que afirmar o contrário implica aceitar que a ineficácia substantiva dos negócios incompatíveis com o registo provisório de aquisição *ab initio* está condicionada resolutivamente à não celebração do contrato – dentro do prazo de vigência previsto por lei – para o qual foi reservada a prioridade, mas que, em virtude do averbamento do registo da acção de execução específica, o prazo para a verificação do evento resolutivo é ampliado, mantendo-se, por isso, a referida ineficácia e assim se assegurando a efectiva verificação do evento resolutivo: a celebração do contrato para o qual foi reservada a prioridade.

§§ – *Os terceiros que hajam adquirido, antes do registo provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca, direitos incompatíveis que não tenham sido publicitados, nem por isso vêem os respectivos títulos aquisitivos ficarem privados da respectiva eficácia substantiva?* — Também esta pergunta nos merece resposta afirmativa, por um lado, porque, como sublinhámos, inexiste um conflito de terceiros para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred. e, por outro, porque o registo provisório em apreço, nesta situação, na nossa perspectiva, não consubstancia uma reserva de prioridade em sentido próprio. Por conseguinte, entendemos que, sempre que o titular do direito não seja o titular do registo definitivo em que se funda o registo provisório, este não gera a ineficácia substantiva provisória do título aquisitivo do direito não registado.

Isto porque, o pressuposto básico para que o registo provisório de aquisição de direitos possa gerar a ineficácia substantiva de actos de alienação ou oneração do titular registal definitivamente inscrito é que tais actos sejam praticados posteriormente pelo verdadeiro titular do direito. Quando, à data em que é lavrado o registo provisório, o titular registal definitivamente inscrito já não é o titular do direito susceptível de ser alienado ou onerado, a referida inscrição provisória será desprovida de efeitos, uma vez que o registo provisório não pode tolher retroactivamente de eficácia um acto que foi celebrado válida e eficazmente, porque inexistia uma qualquer reserva de prioridade¹¹³. Recordamos que a reserva de prioridade pretende assegurar o adquirente vindouro perante a inscrição de *factos jurídicos que venham a ocorrer* entre o momento em que consulta o Registo e o momento em que será celebrado o negócio jurídico produtor de efeitos reais na sua esfera jurídica e o correspondente registo definitivo.

Saliente-se que o acabado de afirmar já foi defendido, implicitamente, no parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R.P. 293/2007 DSJ-CT, onde se pode ler:

“Admitido averbamento à inscrição de aquisição fundada em contrato-promessa de alienação, que amplie a sua substância, face à possibilidade de prorrogação dos efeitos do registo para além do prazo fixado inicialmente, há que considerar, no momento da qualificação do respectivo pedido (art.º 68.º, CRP), a eventual existência de registos anteriores (lavrados após a feitura do registo provisório), relativamente aos quais o mesmo seja ineficaz ou inoponível ou que, por absoluta incompatibilidade, dêem causa à sua exclusão, incluindo-se, neste último, o caso de registo de transmissão de propriedade a favor de pessoa diversa do promitente-adquirente.” (Cfr. parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R.P. 293/2007 DSJ-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2007, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/doutrina/pareceres/predial/2007>).

¹¹³ Como é evidente, quanto a actos posteriores, praticados pelo titular registal e não titular do direito, o registo provisório também não pode gerar a sua ineficácia. Na verdade tais actos sempre seriam nulos (e ineficazes perante o titular do direito) e, como é evidente, o registo provisório só pode privar de eficácia um acto válido e eficaz.

Consequentemente, nada impedirá o verdadeiro titular do direito de reagir através de uma acção declarativa na qual solicite o reconhecimento do seu direito de propriedade e a declaração de que o registo provisório de aquisição não gerou a ineficácia substantiva do seu título aquisitivo, uma vez que tal registo sempre foi, perante si, absolutamente ineficaz.

Para melhor compreensão do acabado de referir, quanto a títulos aquisitivos anteriores não registados, analisemos uma hipótese.

— *A*, proprietário do prédio *x* e titular registal inscrito, celebra com *B* um contrato de compra e venda tendo por objecto o referido prédio; posteriormente, *A*, aproveitando-se do facto de não ter sido solicitada a inscrição no registo daquele facto aquisitivo e de, consequentemente, continuar a constar como titular registal, requer um registo provisório de aquisição a favor de *C*. E, posteriormente, aliena o bem a *C*, que obtém a conversão em definitivo do registo provisório.

Como é evidente, se *B*, antes da conversão em definitivo do registo provisório, requerer a feitura do registo do seu facto aquisitivo, apenas obterá um registo provisório por natureza, nos termos do art. 92.º, n.º 2, al. *b*), do Cód.Reg.Pred., pois, como referimos, quando consta do Registo uma inscrição provisória de aquisição, enquanto ela vigorar, não pode ser lavrado um registo com carácter definitivo de um facto onde intervenha como alienante ou onerante o titular da inscrição definitiva que solicitou a inscrição provisória, uma vez que não podem ingressar e coexistir no Registo duas (ou mais) situações conflituantes entre si para o mesmo espaço jurídico, mesmo quando a primeira das referidas situações o seja apenas com carácter de provisoriedade, por se tratar de uma inscrição de aquisição não titulada. Assim sendo, de nada adiantará a *B* provar ao conservador que o facto aquisitivo em que interveio ocorreu em data anterior à do registo provisório de aquisição. O conservador não pode deixar de ter em conta o princípio do trato sucessivo estabelecido no art. 34.º, n.º 4, do Cód.Reg.Pred., segundo o qual não é possível efectuar uma nova inscrição definitiva sem que haja a intervenção no facto a registar do titular inscrito, mesmo que este beneficie apenas de um registo provisório.

Mas *B* pode e deve reagir contra a situação registal existente. Poderá fazê-lo da seguinte forma: intenta e regista¹¹⁴ uma acção declarativa, contra *A* e *C* tendente ao reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o bem objecto do registo provisório de aquisição e a ineficácia do registo provisório perante si.

B poderá ainda pedir a declaração da ineficácia do eventual futuro “facto aquisitivo” a favor de *C*, caso este venha a ocorrer, uma vez que o mesmo se traduzirá numa alienação de coisa alheia¹¹⁵.

Nesta acção, *B* provará que, na data do registo provisório de aquisição, já era o proprietário do bem, de acordo com o art. 408.º, n.º 1, do Código Civil, direito este que era, naturalmente, oponível *erga omnes*, não obstante não ter acedido ao Registo, e que, consequentemente, o registo provisório de aquisição não gerou a ineficácia do seu título aquisitivo, sendo, isso sim, perante si, absolutamente ineficaz. Isto porque o registo provisório não pode ter a virtualidade de tolher retroactivamente de eficácia um acto celebrado válida e eficazmente, em data em que não existia uma qualquer reserva de prioridade

Em face de tais pedidos, de nada adiantará a *C* invocar que, à data do registo provisório de aquisição, o direito de *B* não era publicitado pelo Registo, sendo, por isso, inoponível a terceiros, uma vez que, como diversas vezes referimos, em causa não está um conflito de terceiros, para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred..

C é apenas titular de uma posição registal, não é titular de um qualquer direito susceptível de ser inscrito no registo e nem sequer beneficia de um assento definitivo, logo não é terceiro.

No entanto, cumpre sublinhar que, se *B* pretender reagir apenas após a conversão em definitivo do registo provisório de aquisição feito a favor de *C*, já não terá sucesso. De facto, nesse caso estaremos perante uma hipótese típica de dupla venda, com o simples pormenor de a segunda alienação voluntária ter sido precedida por um registo provisório de aquisição, devendo, consequentemente, prevalecer o direito de *C* em face

¹¹⁴ Cfr. a al. a) do n.º 1 do art. 92.º e a al. b) do art. 3.º, ambos do Cód.Reg.Pred..

¹¹⁵ Poderá ainda formular o pedido de cancelamento do registo provisório de aquisição e de um eventual averbamento tendente à conversão deste registo em definitivo, mas em bom rigor não necessita de o fazer, uma vez que, sendo julgada procedente a acção, a sentença pode ser registada não obstante a existência do registo provisório de aquisição – ou do registo definitivo de aquisição a favor de *B* –, pois a tal não obstará o princípio do trato sucessivo, dado que a acção declarativa foi proposta também contra *B*,

do de *B*, desde que o respectivo título aquisitivo – o facto jurídico que esteve na base da conversão – não padeça de outra causa de invalidade para além da ilegitimidade do *tradens* decorrente da anterior disposição válida¹¹⁶.

O facto de a segunda alienação ter sido precedida por um registo provisório de aquisição apenas introduz uma novidade face à hipótese tradicional de dupla venda, a saber: o efeito aquisitivo, decorrente do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., não ocorre na data do registo, mas sim na data em que o negócio entre *A* e *C* tiver sido celebrado. Porquanto, o segundo adquirente (*C*), tendo solicitado previamente o registo provisório de aquisição, quando requerer o averbamento do facto aquisitivo verá os efeitos do registo definitivo retrotraírem-se à data do registo provisório (cfr. o n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred.) e, assim, será considerado como titular registal definitivo antes da data do negócio jurídico em que interveio. No entanto, o efeito aquisitivo do registo, decorrente do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., não se produzirá nessa data, mas apenas na data do negócio jurídico; uma vez que, como vimos, tal efeito só ocorre por força de um facto aquisitivo complexo que supõe, para além do registo, necessariamente, o negócio jurídico.

2.2.4.2. Apresentação e explicitação da posição assumida em algumas hipóteses que podem ocorrer na prática e que ainda não foram objecto de análise.

1.ª Hipótese: *A*, proprietário do prédio *x* e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de aquisição do direito de propriedade a favor de *B*. Ainda na vigência do registo provisório, aliena validamente o bem a *B*, mas, antes de ocorrer a conversão do

e com o registo da sentença o seu direito de propriedade passará a estar definitivamente publicitado pelo registo.

¹¹⁶ Ao invés, se o registo provisório de aquisição tiver sido lavrado com base em declaração de quem nunca tenha intentado adquirir o direito e apenas haja constado como titular registal por ter obtido o registo mediante a apresentação de um título falso, mesmo que ocorra a sua conversão em definitivo, o titular do direito poderá reagir, uma vez que o actual titular registal e anterior titular do registo provisório não beneficia da tutela do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que, previamente, não será protegido – quer pelo art. 291.º do Código Civil, quer pelo n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. – perante a inexistência do facto jurídico aquisitivo do seu causante. Pois, como se sabe, o art. 291.º do Código Civil não protege os terceiros em face da inexistência – mas apenas, perante a nulidade ou a anulabilidade – e o n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. só tutela definitiva e efectivamente os terceiros perante um vício intrinsecamente registal que não decorra da falsidade do registo, já não perante um vício registal que seja consequência de um vício substantivo.

registro provisório em definitivo o dito prédio é alvo de uma penhora¹¹⁷. *B*, tomando conhecimento do ocorrido, solicita a conversão do registro provisório em definitivo e a mesma ocorre (cfr. a parte final do n.º 4 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred.).

Quid iuris?

Nesta hipótese, entendemos que *B* tem toda a legitimidade para vir deduzir embargos de terceiro na acção executiva e que estes devem ser julgados procedentes e levantada a penhora, pois os direitos reais adquirem-se por mero efeito do contrato (cfr. art. 408.º do Código Civil).

Acresce que, uma vez convertido em definitivo, o registro conserva a prioridade que tinha como provisório e, portanto, o facto aquisitivo de *B* beneficia de prioridade em face da penhora.

Assim, apesar de considerarmos que o registro provisório de aquisição não gera a ineficácia substantiva dos actos praticados por terceiros contra o titular do registro definitivo, de entendermos que a sua conversão em definitivo não estabiliza e torna permanente qualquer ineficácia substantiva dos referidos actos – uma vez que esta nunca existiu – e de negarmos, à referida conversão, o poder de fazer retroagir os efeitos do acto aquisitivo à data do registro provisório, não podemos negar, porque tal decorre de forma expressa do n.º 3 do art. 6.º do Cód.Reg.Pred., que os efeitos do registro definitivo da aquisição retroagem à data do registro provisório. Ora, um dos efeitos que se reconhece ao registro definitivo feito pelo primeiro adquirente é o de consolidar a sua aquisição, ao assegurar-lhe a manutenção da plena eficácia – interna e externa – do acto em que interveio em face de actos posteriores incompatíveis. Consequentemente, temos de reconhecer que, com a conversão do registro, *B* viu consolidada a eficácia externa do seu direito real desde a data em que celebrou o negócio aquisitivo, não podendo tal eficácia ser afectada por tal penhora.

Em resumo, o direito de *B* prevalece, pois beneficia não só da prioridade substantiva, como também da prioridade registal.

¹¹⁷ Caso a alienação tivesse ocorrido após a caducidade do registro provisório de aquisição, este deixaria, obviamente, de ter relevância para a solução do conflito, sendo este resolvido a favor de *B*, de acordo com a concepção restrita de terceiros consagrada no n.º 4 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred..

2ª Hipótese: A, proprietário do prédio urbano x e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de aquisição do direito de propriedade a favor de B; posteriormente, celebra um contrato-promessa de compra e venda do prédio com C, incorre em mora e este, na vigência do registo provisório de aquisição, intenta uma acção de execução específica.

Quid iuris?

Sem prescindir do afirmado anteriormente – quanto à manutenção da eficácia substantiva dos actos praticados contra o titular inscrito definitivamente, após a existência de um registo provisório de aquisição –, entendemos que, nesta hipótese, deve prevalecer a posição jurídica do titular do registo provisório de aquisição. Tal acontece quer esteja em causa uma acção de execução específica tendente ao cumprimento de um contrato-promessa meramente obrigacional, quer uma acção de execução específica tendente ao cumprimento de um contrato-promessa que se pretendeu dotado de “eficácia real”, mas que só foi registado após o registo provisório de aquisição e que, consequentemente, o foi como provisório por natureza, de acordo com a al. b) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred..

Vejamos com mais pormenor:

Sub-hipótese A – O contrato-promessa celebrado entre A e C é dotado de eficácia simples ou meramente obrigacional.

Através da acção de execução específica, como se sabe, o autor requer ao tribunal a prolação de uma sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. Por outras palavras, o autor pede ao tribunal que realize, coactivamente, mediante sentença, a prestação que o devedor não cumpriu, não estando impossibilitado de cumprir.

Ora, na sub-hipótese em apreço, o registo provisório de aquisição feito a favor de B não gera a impossibilidade de cumprimento do contrato prometido, gera apenas, na nossa perspectiva, a ineficácia relativa (em face de B) do contrato prometido, caso este venha a ser celebrado. E tal ineficácia poderá cessar, caso o registo provisório de

aquisição venha a caducar. Consequentemente, entendemos que nada obsta à procedência da acção de execução específica.

Mas, como se sabe, o tribunal quando decreta a execução específica substitui-se ao promitente alienante, dando como produzidos os efeitos que resultariam da declaração negocial a cuja emissão ele estava vinculado. E, no caso em concreto, se A emitisse, voluntariamente, a declaração negocial em falta, o negócio com C seria celebrado validamente, mas seria ineficaz em face de B. Consequentemente, se o negócio for celebrado no âmbito da acção de execução específica também será ineficaz perante B¹¹⁸.

Sub-hipótese B – A e C pretenderam dotar o contrato-promessa de “eficácia real”.

Não obstante A e C terem pretendido dotar o contrato-promessa de “eficácia real”, entendemos que deve prevalecer a posição jurídica do beneficiado com o registo provisório de aquisição.

De facto, na nossa perspectiva, o registo provisório de aquisição não limita apenas a eficácia substantiva dos actos de alienação ou de oneração que o titular registal definitivo venha a praticar no futuro, também limita a eficácia dos contratos-promessas que as partes tenham pretendido dotar de “eficácia real”; porquanto, do ponto de vista substantivo, não seria coerente que o registo provisório de aquisição limitasse a eficácia dos actos de alienação ou de oneração praticados posteriormente pelo titular registal definitivo, mas deixasse incólume a eficácia de um contrato-promessa dotado de eficácia *erga omnes*, uma vez que tal contrato asseguraria o cumprimento do direito de crédito à alienação ou constituição de um direito real mesmo em face do titular do registo provisório de aquisição.

Acresce que, assumindo o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real” o papel de tornar o direito de crédito dele decorrente oponível a terceiros, ampliando, assim, os efeitos de tal direito, há que afirmar que o direito de crédito de C nunca se tornou oponível perante B, uma vez que, como referimos, havendo um prévio registo provisório de aquisição, o contrato-promessa apenas terá sido registado

¹¹⁸ Por isso, se o registo provisório de aquisição feito a favor de B tivesse sido lavrado com base numa declaração de intenção de alienar contida num contrato-promessa e A se recusasse a cumprir

provisoriamente por natureza, nunca tendo, por isso, chegado a obter “eficácia real”, uma vez que esta depende, além do mais, do assento registal definitivo do contrato.

Em virtude do exposto, afirmámos que na vigência do registo provisório de aquisição de direitos reais os direitos “pessoais” que o legislador admite que acedam ao Registo para, assim, se tornarem oponíveis a terceiros não obtêm tal oponibilidade.

Consequentemente, a solução desta sub-hipótese é a mesma que enunciámos para a anterior¹¹⁹.

Refira-se, por último, que defender solução contrária, em qualquer das sub-hipóteses, implicaria abrir a porta a eventuais falsas acções de execução específica, intentadas por promitentes adquirentes com prévio acordo do titular do registo definitivo/promitente alienante ou onerante, como forma de eliminarem, antes do decurso do período de vigência do registo provisório de aquisição, o efeito gerado por este: a ineficácia dos factos jurídicos incompatíveis com o direito por si publicitado, lesando-se assim o beneficiário do registo provisório de aquisição e privando este registo de qualquer efeito¹²⁰.

2.2.4.3. Nota final: o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca, o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real e o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”. — Não podemos terminar a análise do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca sem sublinhar que, embora tal já resulte do exposto, o sistema registal português consagra, a par do registo provisório de aquisição, mais duas inscrições que “guardam o lugar” a um

voluntariamente, nada impediria *B* de intentar e ver julgada procedente uma acção de execução específica.

¹¹⁹ Solução idêntica teria a seguinte hipótese:

— *A*, proprietário do prédio urbano *x* e titular registal inscrito, solicita o registo provisório de aquisição do direito de propriedade a favor de *B*; posteriormente celebra um pacto de preferência “dotado de eficácia real” com *C* e, de seguida, aliena o prédio a *B*. *C*, tomando conhecimento da situação, intenta acção de preferência.

Também nesta hipótese, entendemos que deve prevalecer a posição jurídica do beneficiado com o registo provisório de aquisição (*B*), não obstante as partes terem pretendido dotar o pacto de “eficácia real”, uma vez que também este negócio só terá sido registado como provisório por natureza, de acordo com a al. *b*) do n.º 2 do art. 92.º do Cód.Reg.Pred. e, portanto, nunca chegou a obter eficácia em face de terceiros. Por isso, *C* não tem direito ao pedido formulado na acção de preferência, não podendo subrogar-se na posição de *B*.

direito que ainda não existe na esfera jurídica daquele que passa a beneficiar da inscrição registal, assegurando o pretendo adquirente e titular registal de que a sua eventual e futura aquisição não será inviabilizada, no todo ou em parte, por um facto aquisitivo incompatível: o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real e o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

Apesar deste ponto de contacto, as três inscrições em apreço distinguem-se claramente, quando se tem em conta, além do mais, os seguintes aspectos:

- 1— O facto jurídico inscrito;
- 2— O(s) direito(s) garantido(s);
- 3— O modo através do qual é prestada a garantia;
- 4— Os factos jurídicos incompatíveis perante os quais o(s) referido(s) direito(s) é (ou são) garantido(s).

Vejamos com mais pormenor, embora muito sumariamente.

— Através do registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca *inscreve-se a aquisição do direito de propriedade ou de um direito real de gozo limitado ou a constituição de uma hipoteca voluntária, antes de o respectivo facto aquisitivo ocorrer.*

O registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca não garante qualquer direito de crédito ou real já existente, *mas sim um direito real que ainda não existe na esfera jurídica daquele que passa a constar como titular registal.*

O registo provisório de aquisição de direitos, bem como o registo provisório de constituição de hipoteca voluntária, protege o futuro adquirente, porque gera a *ineficácia substantiva provisória* dos factos jurídicos incompatíveis com o direito real provisoriamente publicitado. Ineficácia essa que se torna definitiva, na medida do necessário, logo que ocorra a conversão do assento em definitivo.

Mas, só gera a ineficácia dos factos jurídicos incompatíveis que sejam *posteriores à sua data* e, em regra, que *assentem na vontade do titular registal definitivo e titular registal (ou de um seu subadquirente).*

¹²⁰ Como resulta do anteriormente exposto, se em causa não estivesse um contrato-promessa dotado de “eficácia real”, mas um pacto de preferência dotado de “eficácia real”.

Por todo o exposto, afirmámos que o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca *consubstancia uma reserva de prioridade em sentido próprio, mas não perante actos incompatíveis anteriores, nem, em regra, perante actos praticados contra a vontade do titular registal definitivo e titular registal.*

— Através do registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real *inscreve-se o pedido nela formulado.*

O registo da acção de execução específica em apreço *garante a pretensão creditória, actual e exigível, à celebração do contrato prometido. Assim, assegura, desde logo, direitos insusceptíveis de acederem ao registo – o direito à prestação in natura e o direito à execução específica – e também o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro* e que, caso o seja, beneficiará da prioridade registal do assento provisório da acção.

O registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real protege o autor da acção porque *gera a ineficácia substantiva provisória* dos factos jurídicos – praticados pelo réu/promitente ou por um seu subadquirente – que sejam incompatíveis com a pretensão obrigacional feita valer em juízo. E a ineficácia de tais factos torna-se definitiva, na medida do necessário, logo que o autor adquira o direito real, através do contrato celebrado coactivamente pela sentença que julgue procedente a acção, e obtenha o registo definitivo.

Portanto, o autor da acção de execução específica prioritariamente registada que veja julgado procedente o seu pedido e que obtenha o registo da respectiva sentença, dando assim publicidade ao direito emergente do contrato coercivamente celebrado, não beneficia nem carece da tutela do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., perante adquirentes, na pendência da acção já registada, de direitos incompatíveis, porque, para todos os efeitos, *adquire a domino.*

No entanto, o registo provisório da acção em apreço apenas gera a ineficácia dos factos jurídicos incompatíveis que sejam *posteriores* à sua data. Mas, quanto a estes – os actos incompatíveis posteriores –, *gera tal ineficácia quer assentem quer não na vontade do titular registal definitivo e titular registal (ou de um seu subadquirente).*

Em virtude do exposto, entendemos que o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real *consubstancia uma reserva de prioridade em sentido impróprio lato sensu, mas não perante actos incompatíveis anteriores*¹²¹.

— Através do registo do contrato-promessa dotado de eficácia em face de terceiros, ou de “eficácia real”, inscreve-se, definitivamente, esse contrato.

O registo do contrato-promessa “dotado de eficácia real” *garante a pretensão creditória à celebração do contrato prometido e assegura também o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro.*

O registo definitivo em apreço garante o titular registal, porque *atribui ao direito de crédito decorrente do contrato-promessa uma eficácia equiparada à dos direitos reais*, afastando, por conseguinte, o perigo de ele vir a ser inviabilizado, no todo ou em parte, por actos de alienação ou de oneração do objecto do contrato prometido registados posteriormente.

Deste modo, o direito real que venha a ser adquirido com a celebração do contrato prometido e aceda ao Registo prevalece *em face de direitos reais incompatíveis anteriormente constituídos, mas apenas publicitados após o registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”*, em virtude da ineficácia anterior de tais direitos perante a pretensão creditória que o antecedeu. Ineficácia essa que foi gerada pelo registo definitivo do contrato-promessa dotado de eficácia real.

Ou seja, após o registo definitivo do contrato-promessa, *o direito de crédito do promitente adquirente torna-se oponível a “terceiros” para efeitos do art. 5.º do Cód.Reg.Pred.*¹²².

Acresce que o direito real que venha a ser adquirido com a celebração do contrato prometido e aceda ao Registo prevalece *em face de direitos reais incompatíveis constituídos após a inscrição definitiva do contrato-promessa* dotado de “eficácia real”, uma vez que esta inscrição gera a inoponibilidade de posteriores actos incompatíveis que venham a ser celebrados entre o promitente alienante ou onerante ou por um seu

¹²¹ Sobre o Registo provisório da acção de execução específica vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, ob. cit. p. 653 e ss..

¹²² No entanto, entendemos que o direito real incompatível, anteriormente constituído mas não registado com prioridade, não se extingue, nem fica onerado, enquanto não for celebrado o contrato prometido. Efectivamente, segundo o nosso entendimento, tal direito real passa apenas a ser ineficaz perante a pretensão do promissário.

subadquirente, porquanto o promitente adquirente beneficia de um registo definitivo prioritário.

Portanto, após o registo definitivo do contrato-promessa, o direito de crédito do promitente adquirente prevalece em face dos actos dispositivos conflituantes que não beneficiem de prioridade registal, *quer assentem ou não num acto de vontade do titular registal (ou de um seu subadquirente) e, ainda, quer tenham ocorrido antes ou depois do registo definitivo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”*.

Em conclusão, tendo em conta os aspectos tomados em consideração, o registo provisório de aquisição de direitos e de constituição de hipoteca apenas se aproxima do registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real quanto ao modo como é prestada a garantia ao direito protegido e afasta-se completamente do registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

Por sua vez, o registo provisório da acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, tendente à constituição ou transmissão de um direito real aproxima-se apenas em certa medida do registo definitivo do contrato-promessa dotado de “eficácia real” quanto aos direitos que garante. Uma vez que, tal como este último, assegura a pretensão creditória à *celebração do contrato prometido e também o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro*, mas, ao contrário deste, apenas garante a pretensão creditória – e , consequentemente, o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro – se esta já for *actual e exigível*¹²³.

¹²³ Sobre o registo do contrato promessa dotado de eficácia real vide p. 45 e ss..