

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 080962

Relator: JOAQUIM DE CARVALHO

Sessão: 17 Dezembro 1991

Número: SJ199112170809621

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO.

Decisão: PROVIDO.

EXECUÇÃO

CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO

PENHORA

CADUCIDADE

REGISTO PREDIAL

Sumário

I - A caducidade dos direitos de garantia a que alude o artigo 824 do Código Civil refere-se a todos os que forem constituídos e registados antes da venda, quer o sejam antes quer depois do registo da penhora realizada no mesmo processo;

II - E a todos esses registos, em iguais termos e sem qualquer distinção ou diferença, se refere o comando do artigo 907 do Código de Processo Civil, o que significa ter de ser igual o tratamento a dar no processo a todos esses registos; pelo que,

III - Em relação aos registos posteriores ao da penhora mas anteriores a venda, o Juiz da execução da venda tem o dever de ordenar, logo que se lhe tornem conhecidos, o seu cancelamento como tera feito quanto aos registos anteriores.

Texto Integral

Acordam, em Conferencia, neste Supremo:-

A Caixa Economica de Lisboa, anexa ao Montepio Geral,

Associação de Socorros Mutuos, requereu e promoveu execução hipotecaria, para pagamento de quantia certa, contra a "PRAC - Industria e Comercio de Pre-fabricados, Lda", com sede na Quinta dos Arciprestes, em Lisboa.

Entre outros bens, foi penhorada a fracção autonoma, designada pela letra E, do predio urbano descrito na 6ª Conservatoria do Registo Predial de Lisboa sob o n.

11682, situado na Rua N a Rua Sarmiento de Beiras, ns.

12 a 12-D, freguesia de Penha de França, em Lisboa.

E a propria exequente, na venda feita em hasta publica, foi a arrematante dessa fracção.

Oportunamente, o Senhor Juiz, cumprindo o disposto no artigo 907 do Codigo de Processo Civil, ordenou o cancelamento dos registos dos direitos de garantia - 1 hipoteca e 1 penhora - sobre a fracção vendida, e que, constavam da certidão de encargos junta aos autos.

Posteriormente, veio a mesma Exequente-Arrematante informar (folhas 203) que, com a efectivação do registo provisorio da aquisição viera ao seu conhecimento a existencia do registo de mais uma inscrição hipotecaria, com o n. 18500, e duas inscrições de penhora, com os ns. 5558 e 5576, sobre aquela mesma fracção vendida, registos esses feitos na pendencia desta acção executiva e anteriormente a data de arrematação.

E requereu, então, que fosse ordenado o cancelamento destas tres inscrições. O Senhor Juiz indeferiu este requerimento, recusando-se a ordenar este cancelamento, com o fundamento de que ja tinha cumprido o disposto naquele artigo 907 relativamente ao conteudo de certidão de encargos.

Deste despacho agravou a Exequente, mas sem exito porque a Relação de Lisboa negou-lhe provimento.

Recorre agora a mesma intentando a revogação do Acordão e do despacho da 1 Instancia para ser ordenado o cancelamento das referidas inscrições ns. 18500, 5558 e

5576, porque neles se viola o disposto nos artigos 907, do Codigo de Processo Civil, e 824 n. 2, do Codigo

Civil, pois:- a ordem de cancelamento dos registos dos direitos de gozo e garantia (artigo 907) tem que estender-se, e abranger, os registos posteriores a penhora e anteriores a venda, devendo especifica-los; e o cancelamento destes torna-se necessario, a despeito da ineficacia dos actos revistados em relação ao arrematante, por razões de segurança dos direitos de terceiros e de correspondencia entre o registo e a realidade.

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos, vai decidir-se.

Resulta do artigo 824 - 2, do Codigo Civil, que todos os direitos reais de garantia (so estes interessam aqui) que onerem bens vendidos em processo executivo caducam com a transmissão desses bens para o adquirente.

Isto e, todos os direitos de garantia, sejam qual for a sua origem, cuja constituição e registo sejam anteriores a venda na excução acabam, tranferindo-se para o produto da venda (n. 3 daquele artigo) os direitos dos respectivos titulares.

Com isto se relacionam as disposições dos artigos 864, designadamente as alíneas b) a d) do seu n. 1, a 871, do Código de Processo Civil, cujo resumo significa, no fundo, a preocupação de chamar a execução todos os credores beneficiários de direitos de garantia sobre os bens penhorados e de numa só execução reunir a apreciação de todos eles em relação (em relação) com o produto de venda. E é por esta via adjectiva que se defende os titulares desses direitos face ao facto de a venda só ser possível uma vez e de para o seu produto serem transferidos todos os direitos cuja garantia caduca.

E isto visa satisfazer ao princípio de que os bens são transmitidos (na venda em execução) para o adquirente livres de quaisquer direitos de garantia que os onerem, estabelecido no mesmo n. 2 daquele artigo 824.

Isto considerado e atento que os direitos de garantia sobre imóveis estão, em regra, sujeitos a registo

(artigo 2 - 1 alíneas b) e u)), do Código de Registo

Predial; e ponderando que a finalidade do registo predial, apontada no artigo 1 deste Código, só se cumpria desde que ele corresponda a realidade, facilmente se concluiu que a venda dos bens penhorados na execução imponha, com a caducidade dos direitos de garantia, o cancelamento dos respectivos registos. Sob pena, realmente, de se defraudar a finalidade do registo, por um lado, e de, por outro, se não defender a segurança dos direitos.

E perante isto poderia ser-se levado a concluir até que esses registos deveriam, ou poderiam, ser cancelados oficiosamente pelos Conservadores nos termos da 1.ª parte do artigo 13 deste último Código, dispensando-se qualquer decisão judicial nesse sentido.

Mas tal conclusão seria precipitada.

E que, afastando quaisquer dúvidas, há expressa disposição legal impondo ao Juiz da execução onde se realizou a venda o dever de, oficiosamente, ordenar que se cancelem os registos dos direitos reais que com a venda caducaram, nos termos do referido artigo 824: - cfr. artigo 907 do Código de Processo Civil.

Pretende-se com isto, naturalmente, manter sob controle judicial a decisão sobre a caducidade da garantia determinante do cancelamento.

Esta caducidade abrange, sem dúvida, tanto os direitos de garantia cujos registos são anteriores a penhora feita na execução de venda, como os direitos, e respectivos registos, posteriores a essa penhora e certidão de encargos junta a esse processo, mas anteriores a venda e registo desta.

E a todos, em iguais termos, sem qualquer distinção ou diferença, se refere o comando (único) daquele artigo

907. O que significa ter de ser precisamente igual o tratamento a dar no

processo a todos os registos dos direitos de garantia, quer sejam anteriores, quer posteriores, ao registo da penhora do mesmo processo.

E manifesto que em relação aos registos caducados que não constam da certidão de encargos que houver sido junta ao processo, nem tenham neste referencia alguma de existencia por serem posteriores a mesma certidão e serem relacionados com outros processos, eventualmente contra o mesmo executado e relativos a creditos não, ou ainda não, reclamados na execução de venda, o Juiz de execução so podera cumprir o disposto naquele artigo 907 depois de, nesse processo, eles se tornarem conhecidos (seja por que via for); ate ai, desconhece-os e, por isso, não pode ordenar que se cancelem. Mas logo que deles tome conhecimento, e não havendo a isso obstaculo, deve ordenar o seu cancelamento tal qual, e nos precisos termos em que, e como o fez quanto aos que eram ja conhecidos no processo.

Não ha caso julgado formal que obste a 2 ordem de cancelamento porque se trata de actos diferentes, nem pode entender-se, como se faz no Acordão recorrido, que, uma vez ordenado o cancelamento dos registos conhecidos no processo ai se contera uma implicita decisão de cancelamento de todos os registos posteriores e ali ainda desconhecidos.

Aceitar isto, e igual a admitir o cancelamento officioso (pelos Conservadores). E vimos ja que se não admite nesta materia este tipo de cancelamento.

Ou admitir que a ordem de cancelamento poderia ser dada em termos abstractos e genericos mesmo para os registos constantes de certidão de encargos, dada a legal equiparação de todos. E isto não e defendido, nem parece defensavel.

Repete-se: - o tratamento processual tem que ser igual para todos os registos. O que não pode ser postergado em favor de redução de burocracia (que nem se ve bem como possa ser beneficiada com a desigualdade de tratamento). Mas, se entre essa redução e a segurança dos direitos houver colisão, devera ceder a primeira, certamente.

E a ordem de cancelamento e encargo, officioso, do Juiz de execução de venda, responsavel pela transmissão dos bens vendidos. E o que resulta mesmo do citado artigo 907.

No caso dos autos e como se viu, o Senhor Juiz de execução e venda, tendo ordenado com especificação, o cancelamento dos registos que constavam de certidão de encargos e de propria penhora, recusou-se posteriormente a emitir nova ordem de cancelamento relativamente a tres registos de direitos de garantia - uma inscrição hipotecaria e duas inscrições de penhora - posteriores a penhora no seu processo mas anteriores a venda e de que so

então, através de requerimento do adquirente dos bens, tomou conhecimento, com o fundamento de que esse cancelamento já resultaria do ordenado. E teve nisso o acordo da Relação.

Pelo que deixamos dito se notara que não apoiamos, nem aceitamos a solução das Instancias, antes se entende ter razão a Recorrente.

Termos em que, no provimento agravo, se revoga o

Acórdão recorrido, que confirmou o despacho da 1 Instancia, para que este seja substituído por outro que, deferindo ao requerido, ordene o cancelamento dos registos aí apontados, que ainda não estejam cancelados e desde que a isso não haja obstáculo legal.

Custas pela Recorrida, aqui e na Relação.

Lisboa, 17 de Dezembro de 1991

Joaquim de Carvalho,

Beça Pereira,

Martins da Fonseca.

Decisões impugnadas:

I - Despacho de 89.06.16 do 6º Juízo Cível de Lisboa;

II- Acórdão de 90.11.27 do Tribunal da Relação de

Lisboa.