Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1769/17.9T8STR.E1

Relator: MARIA JOÃO SOUSA E FARO

Sessão: 28 Março 2019

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

COMPETÊNCIA MATERIAL

REGISTO PREDIAL

NULIDADE

RECTIFICAÇÃO DE REGISTO

Sumário

I- Os registos indevidamente efectuados que sejam nulos nos termos da alínea b) e d) do art.º 16º do Código do Registo Predial podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação previsto nesse mesmo Código.

II- O facto de tais nulidades do registo (alíneas b) e d) do art.º 16º) serem passíveis de sanção através desse processo de rectificação não significa que não possam ser apreciadas num processo judicial de declaração de nulidade do registo.

III- O sistema contempla dois modos de remediar os vícios do registo, conforme a natureza deste: através de um processo particular, um meio intrassistemático, com regras próprias, o processo de rectificação levado a efeito pelo conservador e, outro, através da acção judicial de declaração de nulidade.

IV- Naquele estão contemplados os casos de inexactidão do registo e os registos indevidamente lavrados, dentre os quais os nulos nos termos das alíneas b) e d) do art.º 16º e neste todos os casos de nulidade do registo que não sejam susceptíveis de rectificação e os referidos que, ainda que o sejam, se vise a declaração judicial dessa invalidade, em consonância com o que dispõe o art.º 17º nº1 do Código do Registo Predial.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

ACÓRDÃO

I- RELATÓRIO

1. BB, A. nos autos à margem identificados, nos quais figura como R. **CC**, incapaz e aqui representada pela sua curadora, veio, inconformado com a decisão que decretou a absolvição da instância mercê da ocorrência de uma excepção dilatória inominada, dela recorrer, formulando, na sua apelação, as seguintes **conclusões**:

1. Por sentença proferida pelo Tribunal a quo, foi julgada procedente a excepção dilatória inominada de inadmissibilidade da acção, e em consequência foi a R. absolvida da instância.
2. Considerou o Tribunal a quo que, através da presente acção pretendia o A., única e exclusivamente, a rectificação de registos - efeito esse, que inclusive, aproveitaria à R., e que ao não haver interesse da R. em contradizer, deveria o A. recorrer ao processo de rectificação previsto nos artigos 120 e ss. do C.R. Predial.
3. Salvo o devido respeito, que é muito, não podemos concordar com o Mmo. Juiz.
4. Em primeiro lugar, o Recorrente foi notificado para se pronunciar acerca da eventual excepção de incompetência do Tribunal, tendo afinal, o Tribunal a quo julgado verificada a excepção inominada de inadmissibilidade da acção.
5. Sobre o fundamento da decisão aqui em crise, rectius a excepção de inadmissibilidade da acção não foi o Recorrente notificado para se pronunciar nem sobre a mesma teve oportunidade de exercer o contraditório, em violação do princípio da proibição das decisões surpresa consagrado no art.º 3.º n.º3 do C.P.C.
6. Pelo que a decisão é nula, nos termos do n.º1 do art.º 195.º do CPC, uma vez que o não cumprimento do contraditório, enquanto omissão da formalidade legalmente imposta de audição da parte, é naturalmente, por si só, susceptível de influir no exame ou decisão da causa.
7. Vem o Tribunal a quo considerar ainda, apesar de não ter sido esse o fundamento para a decisão que, em todo o caso, deveriam ter sido demandados o credor hipotecário e a Fazenda Nacional, sem cuja demanda ou intervenção, não poderia ser julgado procedente o “cancelamento” das

inscrições.

8. Julgamos, sempre s.m.o., e sem considerações de maior, que para efeitos de obter a declaração de nulidade do registo sob a apresentação 432 não seria necessária a intervenção nem do credor hipotecário nem da Fazenda Nacional, porquanto não são sujeitos na relação material controvertida trazida aos autos.

9. MAS, Ainda que fosse julgado imprescindível, tal como foi aflorado pelo Tribunal a quo, demandar o credor hipotecário e a Fazenda Nacional, em litisconsórcio, para se obter a declaração de nulidade do registo sob a apresentação 432, deveria o Recorrente ter sido notificado para sanar a falta de tal pressuposto processual, mediante intervenção principal provocada, em cumprimento do preceituado no n.º2 do art.º6 e do art.º 590.º n.º2 al. a), ambos do CPC - o que não sucedeu.

Adiante,

10. Começa o Tribunal a quo por afirmar que o A. “pretende a correcção do registo predial com fundamento no facto de haver duplicação parcial das descrições o que implica uma situação de incompatibilidade de situações tabulares”

11. Salvo o devido respeito, que é muito, o ora Recorrente não pretende apenas a rectificação ou o cancelamento dos registos, não cabendo ao Tribunal a quo a alteração ou a correcção do que efectivamente se peticionou!

12. Ora, nos termos do art.º 16.º als. b) e e) do Cód. de Registo Predial (doravante CRPr.), são nulos os registos que tiverem sido lavrados com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado e que tiverem sido lavrados sem apresentação prévia ou com violação do trato sucessivo, respectivamente.

13. Determina o Cod. Registo Predial que os registos inexactos (que enfermam de vícios menos graves que a nulidade) ou os registos indevidamente lavrados devem ser rectificadas pelo Conservador, assim que as irregularidades cheguem ao seu conhecimento ou a pedido de qualquer interessado, ao passo que, os registos indevidamente lavrados que sejam nulos nos termos da al. b) do art.º 16, isto é, que tenham sido lavrados com base em títulos insuficientes, podem ser cancelados no processo especial de rectificação, consagrado no art.º 120.º do CRPr., a pedido de qualquer interessado.

14. Das disposições conjugadas dos artigos 121 n.ºs 1 e 2 podemos tirar algumas ilações:

i. Primeira - No processo de rectificação, há lugar ao mero cancelamento de registos. Pois, nos termos do art.º 17.º n.º1 do Cod. Registo Predial, só os Tribunais podem declarar a nulidade do registo, e “A nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em

julgado.”

ii. Que os registos inexactos ou os registos indevidamente lavrados devem ser rectificadados pelo Conservador,

iii. Que, os registos que padeçam, especificamente, da nulidade da al.b) do art.º 16.º, PODEM ser cancelados pela Conservatória, a pedido de qualquer interessado, consagrando a lei (art.º 17.º) a possibilidade da declaração de nulidade desses registos - a qual só pode ser feita por decisão judicial.

15. Ou seja, atribui-se aos interessados a faculdade de recorrer ao processo especial de rectificação, não se impondo o recurso a esse mecanismo, pelo que nada obsta que lancem mão da acção judicial de declaração de nulidade do registo a que alude no art.º 17 (nesse sentido, vide Acórdão da Relação de Évora, de 22/03/2018, relator Tomé Ramião).

16. Ora, na presente acção, o Recorrente peticiona a condenação da Recorrida no reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o prédio identificado na petição inicial; que o Tribunal declare que existe uma duplicação parcial de registos sobre o mesmo prédio e que declare a nulidade dos registos efectuados na Conservatória sob as apresentações 432 e 2798.

17. Se o efeito no processo de rectificação é o cancelamento do registo, in casu, o Recorrente não peticiona o cancelamento dos registos, mas sim a declaração de nulidade - a qual só pode ser declarada por um Tribunal, no processo judicial de declaração de nulidade a que alude o art.º 17.º do C.R.Pr.,

18. Para além da declaração de nulidade dos registos, o Recorrente pretende que a Recorrida seja condenada a reconhecer o seu direito de propriedade e esse desiderato não pode ser alcançado, com todo o respeito, na Conservatória.

19. Também pretende o Recorrente pedir, posteriormente junto das finanças, a anulação do destacamento/desanexação da parcela de terreno e só pode obter esse efeito, mediante uma decisão judicial transitada em julgado, onde se reconheça a sua propriedade sobre esse prédio e a duplicação dos registos e consequente declaração de nulidade.

20. Em face do exposto, tendo em conta o pedido e a causa de pedir na acção, tal como foi configurada pelo A., ora Recorrente, não estamos perante um mero pedido de rectificação/cancelamento de um registo, estamos, sim, perante um verdadeiro litígio entre A. e R., em que se discutem questões complexas, nomeadamente, o direito de propriedade sobre um prédio e se parte desse prédio foi desanexado e duplicado no registo predial e nas finanças pela R. e se essa parcela corresponde ao bem de que o A. se arroga proprietário, e que a R. registou como seu, onerando-o com garantias a favor de terceiros e, só depois, se peticiona a declaração de nulidade dos registos - o que ultrapassa em muito, a simplicidade de uma questão atinente a um mero

vício formal de registo.

21. Não se trata, portanto, de uma mera irregularidade ou vício de registo que possa ser resolvida através de um processo de rectificação, mediante a análise do título que serviu de base ao registo.

22. Não pode o Recorrente alcançar, com plenitude, as suas pretensões e os efeitos jurídicos pretendidos, com o mero cancelamento de um registo pela Conservatória, pelo que só através de uma acção judicial pode o Recorrente fazer valer os seus direitos e pretensões.

23. Nesse sentido, Acórdão da Relação de Évora, de 22/03/2018, relator Tomé Ramião, “1. A competência do Tribunal em razão da matéria afere-se pela natureza da relação jurídica material ou subjacente tal como é apresentada na petição inicial, isto é, no confronto entre o pedido e a causa de pedir. 2. Decorre da petição inicial que os Autores pedem a declaração de nulidade do registo pedido pelos réus e lavrado na C. R. Predial, por insuficiência de título para prova da aquisição, nos termos da alínea b) do art.º 16.º do C. R. Predial, e a condenação destes a entregar-lhes ½ dos prédios referenciados, livres de ónus ou encargos. 3. Tendo em conta a causa de pedir e o pedido formulado, trata-se de uma acção judicial de declaração de nulidade do registo, nos termos do citado art.º 17.º do C. R. Predial. 4. Sendo pedida a declaração de nulidade, e não a rectificação, do registo, será em função deste pedido que se deve aferir da competência do Tribunal, ainda que eventualmente não se trate de nulidade mas de inexatidão do registo, sob pena de se conhecer do mérito da pretensão, em vez da questão processual prévia, a competência do Tribunal, pois esse julgamento pressupõe a necessária competência para o efeito.”

24. Vide também Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 21/12/2010, relator Fonte Ramos.

25. E mesmo que, atendendo ao pedido do A., ora Recorrente, fosse possível alcançar os efeitos jurídicos pretendidos, através do processo da rectificação na Conservatória, a verdade é que, a lei não impõe o recurso a esse processo.

26. A entender-se em sentido contrário, como considerou o julgador, impedir-se-á o Recorrente de fazer valer, com plenitude, os seus direitos e de aceder à justiça para a tutela dos seus direitos e interesses legalmente protegidos, o que é inconstitucional, por corresponder a uma flagrante denegação de justiça e violação do princípio de acesso ao Direito e aos Tribunais e à tutela jurisdicional efectiva, consagrado no art.º 20.º da C.R.P. e afluído no art.º 2.º do CPC.

27. Acresce que, com o registo da acção em 05/07/2017, está o Recorrente protegido, para efeitos no n.º2 do art.º 17.º do CRPr. e art.º 291 do C.C.

28. Protecção essa que cessará, com a manutenção e o transito em julgado da

decisão em crise, muito prejudicando o A.

Mas mais,

29. Não corresponde à verdade que a Recorrida não tenha interesse em contradizer, nem se pode aceitar que se diga que a Recorrida até tem um interesse em comum ao do Recorrente.

30. Dispõe o legislador, a este propósito que, o réu é parte legítima quando tem interesse em contradizer, e que esse interesse se exprime pelo prejuízo que a procedência da acção possa fazer advir para o réu.

31. In casu, resulta evidente que a procedência da acção acarreta prejuízos para a Recorrida, por ser a recorrida a pessoa cuja esfera jurídica é susceptível de ser directamente afectada, pelo que a mesma tem todo o interesse em contradizer, independentemente de ter contestado ou não.

32. Em face do exposto, não se verifica a excepção dilatória de inadmissibilidade da acção, pelo que, o Tribunal ao assim decidir, pela impossibilidade de recorrer ao Tribunal para ver reconhecido, nomeadamente, o direito de propriedade sobre um bem imóvel e obter a declaração de nulidade de um registo de aquisição sobre esse imóvel, com fundamento na insuficiência de título, interpretou erradamente o disposto nos artigos 120.º e 121.º do CRPr. e violou o art.º 17 do CRPr., o art.º 20 da CRP e o art.º 2.º do CPC.

33. Pois, em harmonia com o preceituado no Código de Registo Predial, é atribuído aos interessados a faculdade de recorrer ao processo especial de rectificação, podendo, lançar mão de acção judicial, com vista a obter a declaração de nulidade do registo - efeito este que só é possível alcançar mediante decisão judicial.

34. Não poderia o Tribunal a quo, abster-se de julgar!

Termos em que, e nos melhores de Direito, deve ser dado provimento ao recurso, declarando-se a nulidade da sentença, por constituir uma decisão surpresa, voltando os autos ao Tribunal a quo, para que se dê cumprimento ao principio do contraditório.

Caso assim não se entenda, deve a sentença ser revogada, devendo o processo seguir os seus trâmites.

ASSIM SE FAZENDO A COSTUMADA JUSTIÇA

2. Não houve contra-alegações.

3. Dispensaram-se os vistos.

4. O objecto do recurso, delimitado pelas enunciadas conclusões (cfr.artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2 todos do CPC) reconduz-se à apreciação

das seguintes questões^[1]:

- Se o Tribunal violou o disposto no n.º3 do art.º 3º do CPC;
- Se a pretensão do apelante tendente a obter a declaração de nulidade de um registo predial à luz do disposto no art.º 16º, alíneas b) e e) do Código do Registo Predial deveria ter sido obrigatoriamente exercitada através do processo de rectificação do registo previsto nos art.ºs 120º e segs. do mesmo Código.

II-FUNDAMENTAÇÃO

1. Os factos a considerar na decisão deste recurso são os que constam do antecedente relatório e bem assim:

1.1. Na presente acção, o ora apelante e Autor formulou os seguintes pedidos:

- Que a Ré seja “condenada a reconhecer o direito de propriedade do A. sobre o prédio identificado n.º art.º 2.º desta P.I. e que se refere às descrições prediais n.ºs ... e ...”;
- Que seja “declarado que o prédio descrito na Cons. R. Predial de Coruche sob o n.º ... da freguesia do Couço corresponde a uma duplicação parcial do prédio descrito sob o n.º ...”;
- Que seja “declarada a nulidade dos registos efectuados na Conservatória do Registo Predial de Castro Daire em 17/06/2014, pelas apresentações n.º 432 e n.º 2798, sobre o prédio descrito na Cons. R. Predial de Coruche sob o n.º ... da freguesia de Couço ou caso assim não se entenda, o cancelamento dos mesmos, bem como de qualquer um que se venha a efectuar no seguimento dos mesmos”;

1.2. Em 17.10.2018 foi proferido o seguinte despacho: *“Afigura-se que os autos em causa consubstanciam um Processo Especial de Rectificação do Registo Predial, previsto nos artigos 120 e ss. do Código de Registo Predial, a qual deve correr termos na respectiva conservatória.*

Assim sendo, e nos termos do artº3º nº3 do CPC, é imperioso assegurar o princípio do contraditório, pelo que se determina a notificação das partes para, o prazo de 10 dias, querendo, se pronunciarem sobre esta eventual excepção.”.

1.3. O apelante pronunciou-se nos seguintes termos:

“BB, A. nos autos à margem, tendo sido notificado do despacho de fls... com a ref.º 79335178, vem, mui respeitosamente, pronunciar-se, no exercício do princípio do contraditório, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. Foi o A. notificado para se pronunciar acerca da eventual excepção de incompetência do Tribunal, por os autos em causa consubstanciarem um processo especial de rectificação, que devem correr termos na Conservatória.
2. Salvo o devido respeito, que é muito, não há qualquer excepção dilatória.
3. O Tribunal e só o Tribunal é competente para a acção.

Vejamos,

4. Nos termos do art.º 16.º als. b) e e) do Cód. de Registo Predial (doravante CRPr.), são nulos os registos que tiverem sido lavrados com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado e que tiverem sido lavrados sem apresentação prévia ou com violação do trato sucessivo, respectivamente.

5. Determina o Cod. Registo Predial que os registos inexactos (que enfermam de vícios menos graves que a nulidade) ou os registos indevidamente lavrados devem ser rectificadas pelo Conservador, assim que as irregularidades cheguem ao seu conhecimento ou a pedido de qualquer interessado, ao passo que, os registos indevidamente lavrados que sejam nulos nos termos da al. b) do art.º 16, isto é, que tenham sido lavrados com base em títulos insuficientes, podem ser cancelados no processo especial de rectificação, consagrado no art.º 120.º do CRPr., a pedido de qualquer interessado.

6. Das disposições conjugadas dos artigos 121 n.ºs 1 e 2 podemos tirar algumas ilações:

a. Primeira - No processo de rectificação, há lugar ao mero cancelamento de registos. Pois, nos termos do art.º 17.º n.º1 do Cod. Registo Predial, só os Tribunais podem declarar a nulidade do registo, e "A nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado."

b. Que os registos inexactos ou os registos indevidamente lavrados devem ser rectificadas pelo Conservador, assim que a irregularidade chegue ao seu conhecimento ou a pedido de algum interessado.

c. Que, os registos que padeçam, especificamente, da nulidade da al. b) do artº 16.º, PODEM ser cancelados pela Conservatória, a pedido de qualquer interessado, consagrando a lei (art.º 17.º) a possibilidade da declaração de nulidade desses registos - a qual só pode ser feita por decisão judicial.

Ou seja, atribui-se aos interessados a faculdade de recorrer ao processo especial de rectificação, não se impondo o recurso a esse mecanismo, pelo que nada obsta que lancem mão da acção judicial de declaração de nulidade do registo a que alude no art.º 17 (nesse sentido, vide Acórdão da Relação de Évora, de 22/03/2018, relator Tomé Ramião).

7. Ora, na presente acção, o A. peticiona a condenação da R. no reconhecimento do direito de propriedade do A. sobre o prédio identificado na petição inicial; que o Tribunal declare que existe uma duplicação parcial de

registos sobre o mesmo prédio e que declare a nulidade dos registos efectuados na Conservatória sob as apresentações 432 e 2798.

8. O efeito no processo de rectificação é o cancelamento do registo, e, in casu, o A. não peticiona o cancelamento dos registos, mas sim a declaração de nulidade - a qual só pode ser declarada por um Tribunal, no processo judicial de declaração de nulidade a que alude o art.º 17.º do C.R.Pr.

9. Mas o A. pretende mais, para além da declaração de nulidade dos registos, o A. pretende que a R. seja condenada a reconhecer o direito de propriedade do A. e esse desiderato não pode ser alcançado, com todo o respeito, na Conservatória.

10. Também pretende o A. pedir, posteriormente junto das finanças, a anulação do destacamento/desanexação da parcela de terreno e só pode obter esse efeito, mediante uma decisão judicial transitada em julgado, onde se reconheça a sua propriedade sobre esse prédio e a duplicação dos registos e consequente declaração de nulidade.

11. Assim, tendo em conta o pedido e a causa de pedir na acção, tal como foi configurada pelo A., não estamos perante um pedido de rectificação/ cancelamento de um registo, estamos perante um verdadeiro litigio entre A. e R., em que se discutem questões complexas, nomeadamente, o direito de propriedade sobre um prédio e se parte desse prédio foi desanexado e duplicado no registo predial e nas finanças pela R. e se essa parcela corresponde ao bem de que o A. se arroga proprietário, e que a R. registou como seu, onerando-o com garantias a favor de terceiros e, só depois, se peticiona a declaração de nulidade dos registos - o que ultrapassa em muito, a simplicidade de uma questão atinente a um mero vício formal de registo.

12. Não se trata, portanto, de uma mera irregularidade ou vício de registo que possa ser resolvida através de um processo de rectificação, mediante a análise do título que serviu de base ao registo.

13. Não pode o A. alcançar, com plenitude, as suas pretensões e os efeitos jurídicos pretendidos, com o mero cancelamento de um registo pela Conservatória, pelo que o Tribunal é materialmente competente para julgar a presente a acção.

14. Nesse sentido, Acórdão da Relação de Évora, de 22/03/2018, relator Tomé Ramião, "1. A competência do Tribunal em razão da matéria afere-se pela natureza da relação jurídica material ou subjacente tal como é apresentada na petição inicial, isto é, no confronto entre o pedido e a causa de pedir. 2. Decorre da petição inicial que os Autores pedem a declaração de nulidade do registo pedido pelos réus e lavrado na C. R. Predial, por insuficiência de título para prova da aquisição, nos termos da alínea b) do art.º 16.º do C. R. Predial, e a condenação destes a entregar-lhes ½ dos prédios referenciados, livres de

ónus ou encargos. 3. Tendo em conta a causa de pedir e o pedido formulado, trata-se de uma acção judicial de declaração de nulidade do registo, nos termos do citado art.º 17.º do C. R. Predial. 4. Sendo pedida a declaração de nulidade, e não a rectificação, do registo, será em função deste pedido que se deve aferir da competência do Tribunal, ainda que eventualmente não se trate de nulidade mas de inexatidão do registo, sob pena de se conhecer do mérito da pretensão, em vez da questão processual prévia, a competência do Tribunal, pois esse julgamento pressupõe a necessária competência para o efeito.”

15. Vide também Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 21/12/2010, relator Fonte Ramos.

16. A entender-se em sentido contrário, o que só se equaciona por mera hipótese académica, ficaria o A. impedido de fazer valer, com plenitude, os seus direitos e de aceder à justiça para a tutela dos seus direitos e interesses legalmente protegidos, o que seria inconstitucional, por corresponder a uma flagrante denegação de justiça e violação do princípio de acesso ao Direito e aos Tribunais e à tutela jurisdicional efectiva, consagrado no art.º 20.º da C.R.P. e aflorado no art.º 2.º do CPC.

17. Acresce que, com o registo da acção em 05/07/2017, está o A. protegido, para efeitos no n.º2 do art.º 17.º do CRPr. e art.º 291 do C.C.

18. Protecção essa que cessaria, caso se determinasse a absolvição da instância - com todas consequências gravosas que poderiam daí advir para o A.

Nestes termos e nos melhores de Direito, que V.Exa. mui doutamente suprirá, deve o Tribunal julgar-se materialmente competente, seguindo os autos os seus trâmites legais.

1.4. É o seguinte o teor da decisão proferida neste conspecto pelo Tribunal “ a quo”: *BB propôs a presente acção de condenação sob a forma de processo comum, contra CC, pedindo que a mesma seja condenada a reconhecer o direito de propriedade do Autor o prédio que descreve no artigo 2º da p.i., e que se refere às descrições prediais nº ... e ... da Conservatória do Registo Predial de Coruche, pede ainda que se declare que o prédio descrito sob o nº ..., corresponde a uma duplicação parcial do prédio descrito sob o nº ... e finalmente que seja declarada a nulidade dos registo correspondentes à ap. 432 (aquisição por via de sucessão testamentária) e 2798 (constituição de hipoteca) do prédio descrito sob o nº ... e “caso assim não se entende o cancelamento dos mesmo bem como de qualquer um que se venha a efectuar no seguimento dos mesmos.”*

Alega, em apertada síntese:

- O Autor adquiriu à Ré o prédio descrito sob o nº ..., tendo o mesmo ficado registado em nome do Autor;
- A Ré participou na matriz como prédio novo os terrenos onde estavam implantado pavilhões que fazem parte do prédio descrito sob o nº ..., o que origem ao prédio descrito na matriz sob o artigo ...;
- Em 17/06/2016 a Ré através da ap. 432 registou a aquisição por sucessão testamentária de DD do referido prédio inscrito na matriz sob o nº ...;
- No mesmo dia a Ré celebrou uma escritura de confissão de dívida, tendo constituído hipoteca sobre o referido prédio inscrito na matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o nº ...;
- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o nº ... da freguesia de Couço, corresponde a uma duplicação parcial do prédio já descrito sob o nº ... da mesma freguesia
- Está pendente uma acção judicial - processo nº 2271/16.1T8STR que corre termos no Juízo Central Cível de Santarém J2 - para anulação da compra e venda do prédio descrito sob o nº ..., intentada pela filha da Ré na qualidade de curadora da Ré.

Regularmente citada a Ré não apresentou Contestação.

Por se afigurar que os autos consubstanciam um Processo Especial de Rectificação do Registo Predial, foi notificada Autor para exercer o contraditório

O Autor através do articulado de fls. 251 e ss-. (Refª 30565336) veio exercer o contraditório, pugnado pela competência material deste tribunal para a presente acção.

Com interesse para o conhecimento desta excepção, importa reter a seguinte factualidade.

- a) Sob a ap. 2305 de 08/06/2012 do prédio descrito sob o nº ... da Conservatória do Registo Predial de Coruche, encontra-se registada a favor do Autor a aquisição por compra à Ré, [Vide fls. 81 a 82v]
- b) Sob a ap. 432 de 17/06/2016 do prédio descrito sob o nº ... da Conservatória do Registo Predial de Coruche, encontra-se registada a favor da Ré a aquisição por sucessão testamentária [Vide fls. 83 a 84]
- c) Sob a ap. 2798 de 17/06/2016 do prédio descrito sob o nº ... da Conservatória do Registo Predial de Coruche, encontra-se registada hipoteca a favor de Transportes ..., para garantia do pagamento da quantia de € 25.000,48. [Vide fls. 83 a 84]
- d) Sob a ap. 2043 de 15/12/2016 prédio descrito sob o nº ... da Conservatória do Registo Predial de Coruche, encontra-se registada penhora a favor da Fazenda Nacional, para cobrança da quantia de €124.791,685. [Vide fls. 83 a 84]

e) Está pendente uma acção judicial – processo nº 2271/16.1T8STR que corre termos no Juízo Central Cível de Santarém J2 – para anulação da compra e venda do prédio descrito sob o nº ..., intentada pela filha da Ré na qualidade de curadora da Ré. [Vide fls. 102 e ss.]

De referir ainda que na presente acção não foi demandado o credor hipotecário, nem foi pedida a sua intervenção. Do mesmo modo o exequente a favor de quem está registada a penhora – Fazenda Nacional - , não foi demandado, nem foi pedida a sua intervenção.

Cumpra decidir.

Na presente acção o Autor pretende a correcção do registo predial com fundamento no facto de haver duplicação parcial das descrições o que implica uma situação de incompatibilidade de situações tabulares.

Como decorre do artº120º e ss. do Código de Registo Predial a rectificação de registos inexactos, indevidamente lavrados ou que enferma de nulidade é feita através do processo de rectificação previsto naquele diploma legal.

Por outro lado, sempre faltaria o pressuposto da litigiosidade.

Com efeito, a Ré não contestou a presente acção. O que se compreende dado ter um interesse comum ao do Autor.

Senão vejamos.

O direito de propriedade sobre o prédio descrito sob o nº ..., não está a ser discutido na presente acção, mas sim na acção que corre termos no processo nº 2271/16.1T8STR que corre termos no Juízo Central Cível de Santarém J2 -. Na presente acção o que se pede é o cancelamento da descrição do prédio nº ..., sendo que a dar seguimento a tal pretensão ficariam igualmente canceladas a hipoteca e penhora, o que é do interesse da Ré. Ou seja a procedência da pretensão do Autor aproveitaria a Ré, logo a mesma não tem qualquer interesse em contestar a presente acção.

Ou seja, em rigor o direito de propriedade do Autor não é posto em causa pela Ré, logo falta o pressuposto da litigiosidade.

Não existindo nenhuma litigiosidade, sendo a pretensão única a rectificação de registos, que aproveita à Ré, a parte deve recorrer ao processo de rectificação previsto nos artigos 120 e ss. do Código de Registo Predial.

Assim sendo, é nosso entendimento que estamos perante uma situação em que não é legalmente admissível a utilização duma acção com processo comum, para obter o fim visado pelo Autor. Tal configura uma excepção dilatária inominada, de conhecimento officioso que obsta ao conhecimento do mérito da causa e que, conseqüentemente dá lugar à absolvição da instância, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 576º e 577º do CPC.

De qualquer modo e sem prejuízo da posição assumida, sempre se dirá que mesmo que assim não fosse, o Autor teria que fazer valer a sua pretensão

também contra o credor hipotecário e a Fazenda Nacional.

Com efeito, e como é jurisprudência pacífica, não poderiam ser cancelada a inscrição da hipoteca nem a inscrição da penhora, à revelia dos respectivos credores, vide a propósito Ac. STJ de 11/09/2012 proc.

4436/03.7TBALM.l1.s1,,: “ A hipoteca é uma garantia especial das obrigações (e, simultaneamente, um direito real de aquisição, logo, oponível erga omnes) que a lei só considera validamente constituído após o registo nos livros da conservatória - art. 687.º do CC; a sua extinção, por consequência, não pode ser ordenada à inteira revelia do credor hipotecário, que necessariamente terá de ser convencido, em acção contra ele (também) movida, que à data da constituição da hipoteca o imóvel não pertencia ao seu devedor, mas a terceiro”.

Face ao exposto, e sem necessidade de mais considerações, julgo procedente a excepção dilatória inominada de inadmissibilidade da presente acção e, em consequência, absolvo a Ré da Instância”.

2. Do mérito do recurso

2.1. Da imputada violação do disposto no nº3 do art.º 3º do CPC

Sustenta o apelante que a decisão recorrida é nula, por constituir uma decisão-surpresa uma vez que foi notificado para se pronunciar acerca da eventual excepção de incompetência do Tribunal, tendo afinal, o Tribunal *a quo* julgado verificada a excepção inominada de inadmissibilidade da acção.

Não assiste menor razão ao apelante.

Desde logo porque, como se retira do despacho transcrito supra em 1.2., **o Tribunal não fez qualquer alusão a uma “excepção de incompetência”.**

O que o Tribunal alertou o apelante é que se poderia estar perante um Processo Especial de Rectificação do Registo Predial, previsto nos artigos 120 e ss. do Código de Registo Predial que deveria correr termos na respectiva conservatória.

Aliás, a “ competência “ diz respeito à parcela de jurisdição atribuída a cada ordem de Tribunais, sendo que as regras que definem os critérios de repartição e delimitação do poder jurisdicional pelas diversas ordens de Tribunais, se denominam “ regras de competência”.

Por conseguinte, nunca poderia estar em causa uma questão de competência *stricto sensu* e muito menos uma excepção dilatatória subsumível ao disposto na alínea a) do art.º577º do CPC.

O certo é que o Tribunal “*a quo*” deu efectivo cumprimento ao estatuído no nº3 do art.º 3º do CPC que dispõe que: “*O juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem*”.

Visa-se não só evitar as decisões-surpresa mas conferir às partes a possibilidade de intervirem e aditarem argumentos tendentes a persuadir o julgador da sua “razão”.

Como salienta Lebre de Freitas, impõe-se uma “garantia da participação efectiva das partes no desenvolvimento de todo o litígio, em termos de, em plena igualdade, poderem influenciar todos os elementos (factos, provas, questões de direito) que se encontrem em ligação, directa ou indirecta, com o objecto da causa e em qualquer fase do processo apareçam como potencialmente relevantes para a decisão”. [2]

Ora é inequívoco que foi facultada às partes, e por consequência ao apelante, a possibilidade de discussão do fundamento que no entender do Tribunal impediria o conhecimento do mérito da acção: que o processo previsto nos artigos 120º e segs do Código do Registo Predial, a tramitar na Conservatória seria o adequado à apreciação da sua pretensão de ver declarada a nulidade do acto de registo.

E o apelante teve, como se disse, oportunidade de o rebater, faculdade que exerceu na sua plenitude, como se colhe da exposição enunciada.

Não podia, conseqüentemente, revelar-se surpreendido com o despacho saneador proferido pois, caso o Tribunal mantivesse o entendimento anunciado, seria inevitável o decretamento da absolvição da Ré da instância. Não ocorreu, pelo exposto, violação do princípio do contraditório enunciado na norma em análise.

2.2. Cuidemos agora de apreciar se a pretensão do apelante tendente a obter a declaração de nulidade de um registo predial à luz do disposto no art.º 16º,

alíneas b) e e) do Código do Registo Predial deveria ter sido obrigatoriamente exercitada através do processo de rectificação do registo previsto nos art.ºs 120º e segs. do citado Código.

Na petição inicial, o apelante alega expressamente que o “ registo de aquisição por sucessão testamentária, correspondente à apresentação 432 de 2016/06/17, do prédio descrito na Cons. do Registo Predial de Coruche, sob o n.º ... da freguesia de Couço, é nulo, nos termos do das als. b) e e) do art.º 16.º do C.R.Pr. por ter sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado, e por ter sido lavrado sem apresentação prévia ou com violação do princípio do trato sucessivo”.

É certo que a nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado (art.º 17º nº1 do C.R.Predial) sem prejuízo de ser invocável a todo o tempo e de poder ser declarada oficiosamente pelo Tribunal (art.º 286º do Cód. Civil).

“ Todavia, no caso de o registo enfermar de alguma das nulidades previstas nas alíneas b) e d) do art.º 16º, o nº2 do art.º 121º permite que o registo possa ser cancelado com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação: desta forma se evita que tenha de se aguardar pela declaração judicial de nulidade para poder ser efectuado novo registo, agora pedido ou efectuado de forma regular.

A acção judicial de declaração de nulidade do registo pode ser interposta por qualquer interessado e pelo Ministério Público, logo que tome conhecimento do vício (nº3 do art.º 17º).” [3]

Por conseguinte, analisando os artigos 120º e seguintes do Código do Registo Predial alcançamos a conclusão de os registos indevidamente efectuados que sejam nulos nos termos da alínea b) e d) do art.º 16º [4] podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação aí previsto.

Na verdade, do artigo 121º se extrai com clareza quais os vícios do registo passíveis de serem sanados mediante este processo que, criado dentro do próprio sistema de registo predial, é disciplinado pelos preceitos do respectivo Código e “subsidiariamente e com as necessárias adaptações, pelo Código de Processo Civil”- cfr. art.º 120º.

Tais vícios reconduzem-se aos casos de:

- “ Inexactidão do Registo “ que contempla as situações previstas no artigo 18.º: registos lavrados em desconformidade com o título que lhes serviu de base ou que enfermem de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade;
- Registos “Indevidamente efectuados que sejam nulos nos termos das alíneas b) (lavrados com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado) e d) (efectuados por serviço de registo incompetente ou assinados por pessoa sem competência, salvo o previsto no n.º 2 do art.º 369.º,C.C., e não possa ser confirmado nos termos do artigo 16.º-A) do artigo 16º”.

O facto de tais nulidades do registo (alíneas b) e d) do art.º 16º) serem passíveis de sanção através desse processo de rectificação não significa que não possam ser apreciadas num processo judicial de declaração de nulidade do registo.

Apesar do D.L. nº 273/2001, de 13 de Outubro ter operado” a transferência de competências em processos de carácter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registo, inserindo-se numa estratégia de desjudicialização de matérias que não consubstanciam verdadeiro litígio” e ter previsto que o “processo para rectificação do registo inexacto ou indevidamente lavrado em sede predial “passe também a ser efectuado pelo conservador competente, mesmo quando estejam em causa direitos de terceiros e não exista acordo” cremos que mantem actualidade a afirmação^[5] de que o sistema contempla dois modos de remediar os vícios do registo, conforme a natureza destes.

Actualmente, através de um processo particular, um meio intrassistemático, com regras próprias, o processo de rectificação levado a efeito pelo conservador e, outro, através da acção judicial de declaração de nulidade.

Naquele estão contemplados os casos de inexactidão do registo e os registos indevidamente lavrados, dentre os quais os nulos nos termos das alíneas b) e d) do art.º 16º.

Neste, todos os casos de nulidade do registo que não sejam susceptíveis de rectificação e os referidos que, ainda que o sejam, se vise a declaração judicial dessa invalidade, em consonância com o que dispõe o art.º 17º nº1 do Cód. Reg.Predial.

Em suma: ainda que o processo em apreciação revista carácter eminentemente registral ^[6] **não existe processualmente qualquer obstáculo** a que o interessado, ora apelante, tenha proposto uma acção de declaração de nulidade do registo tanto mais quando a via da rectificação não é adequada à sanção das restantes causas de nulidade, designadamente da enunciada na alínea e) do art.º 16º do C.R.Predial^[7], aqui também invocada.

É certo que o elenco das excepções dilatórias constante do art.º 577º do CPC é meramente exemplificativo mas a invocada pelo Tribunal - “a inadmissibilidade da presente acção”- não tem, como se viu, fundamento.

Por isso, a decisão recorrida não pode subsistir.

III- DECISÃO

Termos em que acorda este Colectivo em, julgando procedente a apelação, revogar a decisão recorrida e determinar que o processo prossiga os seus ulteriores termos se nada mais o obstaculizar.

Sem custas.

Évora, 28 de Março de 2019

Maria João Sousa e Faro

Florbela Moreira Lança

Elisabete Valente

[1] Não cuidaremos, por não fazer parte do objecto do recurso e não ter sido fundamento de absolvição da instância, da ocorrência de manifesta preterição de litisconsórcio necessário passivo por via do disposto no art.º 33º n.º2 e n.º3 do CPC.

[2] José Lebre de Freitas; João Redinha e Rui Pinto in Código de Processo Civil (anotado), vol. I, Coimbra: Coimbra Editora, 1999, pág 8.

[3] Joaquim Seabra Lopes in “ Direito dos Registos e do Notariado”, 10ª ed. Almedina, pag. 392/393.

[4] E também da d) que para o caso não releva.

[5] Parecer do Conselho Consultivo da PGR, N.º Convencional: PGRP00000877, Parecer: P000731996 N.º do Documento: PPA19052000007300 consultável na Base de dados do IGFEJ.

[6] Já que o pedido de reconhecimento do direito de propriedade do apelante sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o

n.º .../20040301 não reveste autonomia, antes se configurando como pressuposto legitimador da propositura da acção.

[7] Sem embargo, cumpre salientar que quando tenha havido violação do trato sucessivo, esta pode ser suprida mediante a feitura do registo em falta, não estando registada a acção de declaração de nulidade, ao abrigo do disposto no nº4 do art.º 121º.