

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 164/1998.E1

Relator: ISABEL SILVA
Sessão: 16 Maio 2013
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: AGRAVO

REGISTO DE PENHORA

RESERVA DE PROPRIEDADE

REGISTO PROVISÓRIO

Sumário

O registo de penhora incidente sobre prédio cuja aquisição se mostra registada a favor de executado, mas com menção de reserva de propriedade a favor do alienante, deve ser efectuado como registo provisório por natureza, nos termos do art. 92º nº 2 al. a) do Código de Registo Predial.

Sumário da relatora

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

I - HISTÓRICO DO PROCESSO

1. Ao abrigo do art. 127º e seguintes do Código de Registo Predial, veio o Sr. Conservador do Registo Predial de Faro requerer a rectificação do registo relativa às inscrições de penhora nº F19940509004, F19941206053, F19950502007 e F19950809024, respeitantes ao prédio descrito sob o nº 623/870619 - Sé.

Alegou que o procedimento tendente à rectificação de tais registos se iniciou naquela Conservatória em 23/02/1996, sob promoção de C..., Lda., e que na conferência de interessados, não houve acordo.

Em 23/02/1996, também a C..., Lda. requereu a rectificação do registo, alegando que: em 21/01/1993, registou a seu favor a aquisição do prédio descrito sob o nº 623/870619 - Sé; dado que tal aquisição foi efectuada “com reserva de propriedade até à entrega dos apartamentos”, os proprietários do

prédio continuam a ser os sujeitos passivos pois os apartamentos ainda lhes não foram entregues, nem se mostram concluídos. Sucede que a C... é o sujeito passivo das penhoras inscritas definitivamente sob as cotas F 19940509004 e F19941206053 (a favor da Fazenda Nacional) e das inscritas sob as cotas F19950502007 e F19950809024 (estas a favor de V..., SA). Os proprietários do prédio não são sujeitos passivos de qualquer dessas penhoras, pelo que os apartamentos que lhes hão-de ser entregues também não podem estar onerados com a penhora, pelo que a inscrição das penhoras deveria ter sido efectuada provisória por natureza, nos termos do art. 94º nº 2 al. a) do Código de Registo Predial (CRP).

O Sr. Conservador emitiu parecer em termos de:

«Face ao pedido de rectificação judicial e aos demais elementos constantes do processo designadamente as escrituras de permuta e doação e respectivas rectificações cumpre-me emitir o seguinte parecer:

A questão de fundo transcende o âmbito da técnica registral uma vez que a serem as penhoras consideradas como provisórias por natureza nos termos da alínea a) do nº. 2 do artigo 92º. tal desencadearia o processo a que alude o art.º. 119º. do C.R.Predial suscitando-se sempre a questão da permuta uma vez que só após a concretização desta se poderá saber com precisão quais as fracções autónomas que são propriedade da sociedade "C..., Lda." e relativamente às quais a penhora deverá manter-se como definitiva.

Acresce que existem, entre outros, vários registos provisórios de aquisição a favor de terceiros em que o único vendedor ou promitente vendedor é a sociedade "C..., Lda." que também estão dependentes da clarificação quanto à permuta.

Pelo que em nosso entender só o esclarecimento da questão subjacente por todos os interessados poderá conduzir à decisão acerca do âmbito da incidência da provisoriedade por natureza no tocante às penhoras rectificandas.»

Foram citados os interessados para os efeitos do art. 129º do CRP.

Apenas a interessada V..., SA (de futuro, apenas V...), por si e em sub-rogação da Fazenda Nacional, deduziu oposição com os seguintes fundamentos: é certo que o prédio foi adquirido pela C... com reserva de propriedade até à concretização da permuta por apartamentos; contudo, nos termos do documento complementar anexo ao contrato de permuta e doação, a concretização dos apartamentos a permutar deveria ser feita até à constituição de propriedade horizontal, o que foi feito em 03.03.1995. Assim, o registo de aquisição com reserva de propriedade a favor da C... deveria, também ele, ter sido feito provisório por natureza, nos termos do art. 92º al. g) do CRP.

Conclui que o registo de todas as penhoras em causa deveria ter sido efectuado como provisório por natureza [art. 92º nº 1 al. g) CRP].

Para além disso, suscitou ainda questões relativamente ao registo de aquisição das fracções H, BX, AT, BS, AX, BR, BI, BJ, BQ, BT, F, AI, BA, BB, BE, BM, BC e BG, bem como a um arresto penal.

Em despacho saneador-sentença, o M.mº Juiz julgou improcedente a requerida rectificação (com fundamento em que a descrição nº 623 respeita a um prédio rústico, enquanto que as penhoras incidem sobre diversas fracções autónomas, acabou por considerar “estamos perante registos diferentes sobre imóveis diferentes pelo que não se verifica que nenhum deles seja inectado ou tenha sido indevidamente lavrado.”).

Inconformadas, recorreram a C... e a V..., ambas suscitando a questão de erro na apreciação da matéria de facto (dado se tratar de um único prédio e ser ele o objecto das penhoras), e conseqüente errada interpretação/aplicação do direito.

O Tribunal da Relação de Évora entendeu ter existido manifesto erro na apreciação da matéria de facto (sendo o prédio um único, urbano), pelo que decidiu “*dar provimento aos agravos, revogando a decisão recorrida, devendo os autos prosseguir os seus regulares trâmites*”.

Regressados os autos à 1ª instância:

Procedeu-se à habilitação dos herdeiros da interessada **M...**(J... M...e M...).

Procedeu-se à habilitação dos herdeiros do interessado **J...** (M..., L..., M...e J...).

Procedeu-se à habilitação dos herdeiros do interessado **J...**(M..., M..., M..., J..., M..., L..., M...e J...).

J...foi julgado habilitado para suceder ao falecido M..., na qualidade de herdeiro habilitado de M...

V... alterou a sua denominação para G..., SA (de futuro, apenas G...).

Foi de novo proferido despacho saneador-sentença, no qual se voltou a julgar improcedente a requerida rectificação do registo.

2. Inconformados com tal decisão, dela agravaram:

- os herdeiros habilitados do interessado **J...**(M..., M..., M..., J...); juntamente com eles, e a título de terceiros directamente prejudicados, **os donatários** das fracções CH, X, CC, AC, CG, AD, CF, AE, CE e AF, R..., J..., T..., M...e M...
- a interessada **G...**

Os herdeiros habilitados do interessado **J...**, e outra, bem como R..., J..., T..., M...e M...(estes na qualidade de **terceiros directamente prejudicados**, art.

680º nº 2 CPC), formularam as seguintes CONCLUSÕES ^[1]:

(...)

9ª - As inscrições das penhoras nºs F19940509004, F19941206053, ambas a favor da Fazenda Nacional e F19950502007 e F19950809024, estas a favor de “V... -, S.A.”, incidindo sobre todas as fracções do prédio constituído em propriedade horizontal, foram lavradas erradamente como definitivas.

10ª - As penhoras referidas no ponto anterior têm como sujeito passivo a sociedade “S..., Lda.”. Ora,

11ª - O prédio objecto das penhoras estava sujeito a cláusula de reserva de propriedade a favor dos alienantes até à completa realização da contra prestação da sociedade adquirente no contrato de permuta, isto é, até à entrega das fracções em causa, no momento da concretização da permuta.

12ª - A estipulação de uma cláusula de reserva de propriedade opera a suspensão parcial dos efeitos do contrato, o que, no caso concreto, se traduz pela suspensão da transferência da propriedade, continuando esta a pertencer aos alienantes até ao cumprimento da contra prestação pela sociedade adquirente do terreno, concretamente, a entrega das fracções já autónomas.

13ª - Até ao momento da completa realização da contraprestação pela sociedade adquirente do terreno, a sua situação possessória será sempre a de possuidor em nome dos alienantes, ou seja, de mera detentora nos termos do artº 1253º do C.C.

14ª - A reserva de propriedade desempenha assim o papel de garantia do cumprimento das obrigações, nos termos da qual o vendedor alienante do terreno, reserva para si próprio a titularidade de um direito até que o adquirente cumpra a contraprestação a que está adstrito, este o entendimento dominante, o qual foi adoptado pelo STJ no acórdão proferido em 03/06/2008, no âmbito do processo nº 1476/2008, publicado na colectânea de Jurisprudência, Tomo II de 2008.

15ª - Existe, por isso, um direito de propriedade registado a favor de pessoa diversa da sociedade executada,

(...)

17ª - Conforme resulta da al. a) do nº 2 do artº 92º do mesmo diploma legal, quando “existir sobre os bens, registo ou aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado ou requerido”, as inscrições, neste caso as de penhora, são pedidas como provisórias,

18ª - Implicando que o registo das penhoras F19941206053, F19940509004, F19950502007 e F19950809024, as quais têm como sujeito passivo a sociedade adquirente “C..., Lda.”, como definitivas resulta numa clara violação das normas legais em análise, nomeadamente o nº 1 do artº 9º, nº 1 do artº

91º, al, a) do nº 2 do artº 92º, todos do Cod. Reg. Predial então em vigor e, ainda, do artº 409º do C.C.

19ª - Por conseguinte, a manutenção pelo tribunal “a quo” da sentença recorrida, confirmando a definitividade daqueles registos leva a que a sentença recorrida incorra em erro na aplicação do direito por violação daquelas disposições legais.

(...)

27ª - Do mesmo modo, incorre ainda a sentença recorrida em erro na apreciação dos documentos constantes dos autos, nomeadamente da certidão do Registo Predial relativa à descrição 623/19870619, da freguesia da Sé, da qual se conclui que, contrariamente ao entendimento do tribunal “a quo”, o terreno alienado sob reserva de propriedade e edifício construído pela adquirente são um e o mesmo.

A interessada G... formulou as seguintes CONCLUSÕES [2]:

(...)

2- Emitiu o Senhor Conservador parecer sustentando que a questão de fundo transcende o âmbito da técnica registral, por isso que a ser provisório por natureza o registo das penhoras, teria que ter sido feita no processo (de execução) a citação do titular inscrito para declarar (no prazo de 10 dias) se o prédio ou direito lhe pertence, o que teria suscitado a questão da concretização da permuta de que resultaria a definição com precisão das fracções autónomas que seriam propriedade das C.... Acresce que existem vários outros registos provisórios de aquisição posteriores, a favor de terceiros, pelo que só o esclarecimento da questão subjacente “poderá conduzir à decisão acerca do âmbito de incidência da provisoriedade por natureza no tocante às penhoras rectificandas” .

3- Por também entender a necessidade de esclarecimento da questão subjacente, V...- S.A. (actualmente com a designação de G... S.A.) veio deduzir oposição, por si e em representação da Fazenda Nacional, concluindo pela necessidade de rectificação de vários registos efectuados no prédio, como implicação da necessidade de rectificação do registo de aquisição com reserva de propriedade, a favor de C..., Lda. que deveria ter sido lavrado como provisório por natureza.

4- O que implicaria por sua vez que os posteriores registos de aquisição por terceiros - com base em contratos promessa em que o único vendedor ou promitente vendedor é a Sociedade C..., Lda. - tivessem que ter sido todos além de provisórios por natureza também provisórios por dúvidas, a implicar a posterior declaração de caducidade dos mesmos.

5- Insistiu ainda na sua oposição, em que o arresto penal teria que ter sido lavrado como definitivo por a própria Lei impor a sua manutenção “até ao cumprimento das obrigações que garante” (artº 228 CPP).

(...)

12- A tudo acresce que existe omissão de pronuncia por parte do tribunal a quo na recusa de apreciação dos fundamentos da oposição deduzida pela ora recorrente, com a inexacta justificação de que “extravasam do âmbito deste processo”.

13- É que a requerida rectificação do registo das penhoras implicava necessariamente uma análise global do processo registral - como foi reconhecido pelo Senhor Conservador no parecer que emitiu - não podendo por isso prescindir-se da análise do registo de aquisição com reserva de propriedade, cuja rectificação importava à adequada consideração da natureza dos registos, cuja rectificação era requerida.

14- A necessidade de rectificação do registo de aquisição com reserva de propriedade (com influencia directa na apreciação do processo de rectificação requerido), implicava por sua vez a necessidade de rectificação também de todos os registos posteriores nos exactos termos em que na oposição foram requeridos e que por isso - que se tratava de mera implicação - o tribunal recorrido não podia deixar de conhecer.

15- Se a primeira aquisição com reserva de propriedade tivesse sido registada como provisória por natureza (como deveria face ao estatuído na alínea g) do nº1 do art 92 do CRP) ter-se-ia evitado o erro de registar como definitivas as penhoras a favor da Fazenda Nacional que colocaram a própria requerente S... sem condição para a concretização da permuta.

16- Tanto mais quanto existiam dois motivos determinantes da provisoriedade da natureza do registo, concretamente o registo provisório antecedente e diverso titular inscrito.

17- O erro na primeira inscrição da aquisição com reserva de propriedade foi por isso determinante também dos erros subsequentes no registo de aquisições ou promessas de aquisições cujo sujeito passivo é C.... O que estaria correcto - rectificado que fosse, para provisório por natureza o registo de aquisição com reserva de propriedade - seria que tais registos fossem efectivados não apenas como foram como provisórios por natureza (alínea g) nº1 e nº3 artº 92 do CRP) mas também por duvidas porque o promitente vendedor não era o titular inscrito do direito de propriedade que transmitia ou prometia transmitir.

18- Sendo que passava a ser de seis meses o prazo de caducidade que deveria ter sido anotada ao registo logo que verificada. Ficou por cumprir o estatuído no nº4 artº 11 do CRP.

19- Aquilo a que assistimos nos registos subsequentes foi a uma confusão admitida por injustificada disparidade de critérios de registo, de que é exemplo flagrante o que se passou com o registo de um arresto penal requerido pelo Ministério Público e decretado pelo Meritíssimo Juiz. (vide ap 5 de 1997/09/29 - arresto - no doc. Junto pelo Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial de Faro a estes autos identificado com o nº 6 - certidão de teor da CRP de Faro).

20- Por despacho com data de 8 de Julho de 1997 o Meritíssimo Juiz de Tribunal de Circulo pela natureza das questões expostas, em face da sua complexidade (nos termos do nº 3 do artº 82 do CPP) decidiu no processo crime remeter as partes “para os tribunais civis ou para os meios comuns” para a apreciação do pedido da indemnização civil formulado no processo crime, por força da regra estabelecida no artº 71 do mesmo diploma legal (princípio da adesão).

21- No que concerne ao arresto penal (subsidiário da caução económica) de todos os bens dos arguidos, decidiu o Acórdão do STJ (proc. Nº 350/98 de 27 do 1 de 98): “não se mostram inexistentes ou extintas as obrigações cujo cumprimento o arresto preventivo, decretado por virtude de não ter sido prestado a caução económica visa garantir” (artº 227 e 228 do CPP).

Pelo que transitado que seja o Acórdão condenatório, “Mantém-se o arresto decretado”; 21/25 20 “competindo ao tribunal civil, para onde as partes foram remetidas que sobre ele venha em tempo devido a tomar decisão considerando o já decidido no âmbito deste processo-crime a propósito da manutenção do arresto e dos seus fundamentos”.

22- Não necessitava o Supremo Tribunal de Justiça de o ter afirmado tão explicitamente por isso que já resultava da própria lei (artº, 228 do CPP) que “a controvérsia sobre a propriedade dos bens arrestados apenas consente que o juiz possa remeter a decisão para um tribunal civil , mantendo-se entretanto o arresto decretado” ou seja, subsiste independentemente das regras de registo até decisão final absolutória ou até à extinção das obrigações que assegura.

23- Um arresto penal cujo registo é requerido pelo MP “só caduca depois de cumpridas as obrigações que assegura” sob pena de desrespeito por lei expressa.

24- É que o registo como provisório de um arresto penal pode afectar irremediavelmente - face às regras de caducidade dos registos - a própria eficácia punitiva do Estado que em primeira linha garante (nº 1 do art 227 do CPP) de que resulta a inequívoca inconstitucionalidade da provisoriedade.

25- O processo civil em que foi requerida a indemnização exclusivamente determinada pelas actuações criminosas sancionadas definitivamente pelo

acórdão do STJ a que supra fizemos referencia contem referências de prova abundantes acerca das sociedades comerciais - incluindo C..., S.A. por isso também Rés neste processo cível.

26- Com efeito decidiu o tribunal condenar a ré C... - "S..., Lda." a pagar solidariamente à autora "G... -, S.A." a indemnização no montante de _100.000 (cem mil euros) a que acrescerão juros contados, à taxa legal, a partir da data da presente decisão até ao real reembolso;

- S..., Lda." a pagar solidariamente à autora "G... -, S.A." a indemnização no montante de _2.564.198,87 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, cento e noventa e oito euros e oitenta e sete euros) acrescida de juros contados, à taxa legal, desde a data de denúncia no processo-crime;

- S..., Lda." a pagar à autora "G..., S.A." a indemnização que se vier a apurar em incidente de liquidação, relativamente aos danos referidos nos pontos 1.55 e 1.56 dos factos provados desta sentença na parte que exceder os danos já apurados nos pontos 1.59, 1.61, 1.62, 1.63 e 1.64;

27 - A presente acção cível em que C... vem solidariamente condenada nos termos supra referidos resultou como dissemos de uma remissão do tribunal penal, pelo que importaria ter tido presente o que aquele tribunal superior tinha decidido em matéria do arresto penal e dos seus fundamentos.

28 - Tendo sido requerido pelo MP face ao que a lei expressamente dispõe e ao decidido pelo STJ o registo nunca poderia ter sido averbado como provisório por natureza. E tendo sido como erradamente o foi não podia o tribunal recorrido ter deixado de ordenar a sua rectificação como definitivo.

29 - A sentença recorrida violou entre outros os artº 227º e 228º do CPP, o nº 4 do artº 11, o nº 1 alínea g) do artº 92º e artº 94 ambos CRPredial e ainda o artº 409º do CC.

3. Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

4. OS FACTOS ^[3]

São os seguintes os factos considerados na douta sentença:

1) «C..., Lda.» requereu o registo a seu favor da aquisição do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o n.º 623/190687, freguesia da Sé, composto de terreno destinado a construção, sito em E..., freguesia da Sé, concelho de Faro, com reserva de propriedade a favor de J...e M..., J...e M..., J...e M..., até à entrega dos apartamentos, o qual foi efectuado como definitivo em 21/01/1993, pela apresentação n.º 23.

2) Pela apresentação 17 de 03/03/1995 foi registada a constituição da

propriedade horizontal, integrando o prédio 86 fracções designadas pelas letras «A» a «CR».

3) O registo das inscrições das penhoras n.º F19940509004, F19941206053, ambas a favor da Fazenda Nacional, e F19950502007 e F19950809024, estas a favor de «V...-, S.A.», incidentes sobre todas as fracções do prédio constituído em propriedade horizontal, foi lavrado como definitivo.

4) O sujeito passivo das penhoras referidas em 3) é «C..., Lda.».

5) Na base da aquisição referida em 1) esteve a escritura pública outorgada em 08/03/1991, denominada «Permuta e Doações», pela qual os primeiro (J...e mulher M...), segundo (J..., casado na separação de bens com M..., por si e como procurador de J...) e terceiro (M...) outorgantes declararam dar ao quarto outorgante («C..., Lda.») o prédio rústico descrito em 1) e receber em troca deste quarto outorgante cinco apartamentos T1 e parqueamentos (os primeiros outorgantes), três apartamentos T1 e parqueamentos, loja e parqueamentos (o segundo outorgante), dois apartamentos T3 e um T2 e parqueamento (a terceira outorgante) e um apartamento T3 para o outorgante J..., tudo a construir, em propriedade horizontal, pelo quarto outorgante, ficando sobre o referido prédio e a favor dos primeiro, segundo e terceiro outorgantes e representado do segundo, a reserva de propriedade até à entrega dos apartamentos.

5. O MÉRITO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas questões suscitadas nas conclusões dos recorrentes, e apenas destas, sem prejuízo de a lei impor ou permitir o conhecimento officioso de outras: art. 684º n.º 2 e 3, art. 685º-A n.º 1 e 660º n.º 2 Código de Processo Civil (CPC).

AGRAVO DA G..., SA

5.1. QUANTO À OMISSÃO DE PRONÚNCIA

De acordo com o art. 660º n.º 2 do CPC, *o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, (...).*

A inobservância de tal comando é, como se sabe, sancionada com a nulidade da sentença: art. 668º n.º 1 al. d) CPC.

O exacto conteúdo do que sejam as questões a apreciar de que falam tais normativos foi objecto de abundante tratamento doutrinal ^[4] e jurisprudencial ^[5], havendo neste momento um consenso no sentido de que não se devem confundir as questões a resolver propriamente ditas com as razões ou argumentos, de facto ou de direito, invocadas pelas partes, para sustentar a solução que defendem a propósito de cada ponto a decidir.

Assim, a nulidade não se verifica quando o juiz deixe de apreciar algum ou todos os argumentos invocados, conhecendo contudo da questão.

Utilizando a singela clareza de exposição de Rodrigues Bastos: «É a nulidade mais frequentemente invocada nos tribunais, pela confusão que constantemente se faz entre «questões» a decidir e «argumentos» produzidos na defesa das teses em presença» ^[6] e «Também devem arredar-se os «argumentos» ou «raciocínios» expostos na defesa da tese de cada uma das partes, que podendo constituir «questões» em sentido lógico ou científico, não integram matéria decisória para o juiz. Temos, assim, que as questões sobre o mérito a que se refere este n.º 2 serão as que suscitam a apreciação quer a causa de pedir apresentada, quer o pedido formulado». ^[7]

No mesmo sentido, Lebre de Freitas, para quem as questões submetidas a apreciação do julgador serão «(...) todos os **pedidos** deduzidos, todas as **causas de pedir** e **excepções** invocadas e todas as excepções de que officiosamente lhe cabe conhecer (...); o não conhecimento do pedido, causa de pedir ou excepção cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão constitui nulidade, já não a constituindo a omissão de considerar linhas de fundamentação jurídica, diferentes da sentença, que as partes hajam invocado (...). ^[8]

Tendo isto em conta, vejamos o caso em concreto.

Deixou-se já referido no relatório desta peça que os presentes autos foram impulsionados pelo Sr. Conservador do Registo Predial de Faro e pela C..., Lda., ambos peticionando a rectificação do registo relativa às inscrições de penhora nº F19940509004, F19941206053, F19950502007 e F19950809024, respeitantes ao prédio descrito sob o nº 623/870619 - Sé.

O objecto da presente acção cifra-se, pois, na apreciação da verificação dos pressupostos da rectificação do registo de inscrição das referidas penhoras. Sucede que, a ora Agravante deduziu oposição a esse pedido quando notificada para o efeito.

Nesse seu articulado (fls. 283/289), a Agravante, pese embora manifeste concordância no sentido de que as penhoras em causa deveriam ter sido registadas “provisórias por natureza” (artigos 1º a 7º do articulado), aproveitou o ensejo para explicar o seu entendimento sobre a causa do erro e a forma de o colmatar: segundo ela, dado que a aquisição do prédio a favor da C... foi feita com reserva de propriedade até à entrega dos apartamentos, o vício iniciou-se aí pois o registo dessa aquisição também deveria ter sido feita como provisório por natureza.

E, seguindo na linha desse raciocínio, dá nota do registo de aquisição de

fracções (H, BX, AT, BS, AX, BR, BI, BJ, BQ, BT, F, AI, BA, BB, BE, BM, BC e BG) que devem ser declarados caducados, do de aquisição de outras fracções que devem também ser lavrados provisórios por dúvidas (e também já caducados), o registo de outras fracções que deve ser recusado, bem como a um arresto penal, que deve ser lavrado definitivamente.

Termina o seu articulado de oposição considerando deverem os registos ser rectificadados nos termos desse seu entendimento (artigos 7º a 11º do articulado).

Construção jurídica engenhosa, mas que, naturalmente, não pode ser atendida!

E isto pela simples razão de que todos os outros registos de que dá nota a Agravante extravasam o âmbito do processo ^[9], que respeita apenas ao pedido de rectificação do registo de inscrição de 4 penhoras, devidamente discriminadas.

Como é sabido, o objecto do processo é delimitado por elementos subjectivos (os sujeitos ou partes) e objectivos (o pedido e causa de pedir) ^[10].

Perante os *princípios do dispositivo* e da *estabilidade da instância*, os poderes/deveres do juiz ficam limitados ao pedido e à causa de pedir suscitada pelo Autor.

Só assim não será perante excepções dilatórias/peremptórias invocadas pelo Réu (o que não foi o caso da Oponente) ou se tiver sido deduzida reconvenção (o que também não aconteceu, nem poderia dado tratar-se de um processo especial, que a não comporta).

Portanto, os pedidos de rectificação suscitados pela Oponente, ora Agravante, na sua oposição nunca poderiam ser conhecidos sob pena, aí sim, de a sentença incorrer em vício de nulidade por ultrapassar o pedido formulado [art. 668º nº 1 al. e) do CPC].

Nesse sentido se pronunciou a M.mª Juíza, e bem, ao referir na sentença que tais pedidos “extravasam o âmbito deste processo e como tal não podem ser aqui apreciados”. ^[11]

Quanto ao problema de não se ter pronunciado sobre a natureza provisória do registo de aquisição com reserva de propriedade, tal não constitui uma questão a conhecer, mas sim “*a linha de fundamentação jurídica*” da Oponente para dar suporte aos diversos pedidos com que terminou o seu articulado.

Fora desse âmbito, pode constituir uma razão ou argumento de direito para sustentar a solução que defende a propósito de porque é que deve ser ordenada a rectificação do registo da inscrição das penhoras.

Nessa medida, e pelo atrás explanado, não estando o juiz obrigado a acolher,

ou seguir, a mesma linha de entendimento, não incumbia pronúncia obrigatória.

Não se verifica a nulidade, pelo que improcedem as conclusões 2^a a 5^a, 12^a a 28^a e 29^a (no tocante a todos os preceitos que não os do CRPredial).

5.2. VIOLAÇÃO DE LEI (arts. 92º e 94º do CRPredial)

NOTA: Dado que esta questão é também suscitada pelos demais Agravantes, dela se conhecerá conjuntamente, respeitando portanto também ao **AGRAVO DOS HERDEIROS HABILITADOS DO INTERESSADO J..., E DOS TERCEIROS DIRECTAMENTE INTERESSADOS:**

Quanto a esta questão, como é bom de ver pela simples leitura dos autos, afinal estão todas as partes (e os demais directamente interessados) de acordo em que o registo das inscrições de penhora nº F19940509004, F19941206053, F19950502007 e F19950809024, respeitantes ao prédio descrito sob o nº 623/870619 - Sé, deveria ter sido feito “provisório por natureza”, em obediência ao art. 92º nº 2 al. a) do Código de Registo Predial (CRP), diploma a ter em conta nos preceitos legais que vierem a ser citados sem outra menção de origem.

Recordemos os factos que relevam para a decisão:

Em 21/01/1993, foi outorgada uma escritura pública de permuta, mediante a qual ficou contratado que os proprietários do prédio descrito na Conservatória sob o nº 623/870619 - Sé, davam esse prédio à C... e, em troca, receberiam apartamentos que a S... iria construir nesse prédio.

Mais se consignou a reserva de propriedade sobre o prédio, a favor dos proprietários, até à entrega dos apartamentos.

A S... fez registar essa aquisição em 21/01/1993, registo esse com menção da reserva de propriedade.

Em 09/05/1994 e 06/12/1994 foi promovida a inscrição de duas penhoras, a favor da Fazenda Nacional e sendo sujeito passivo a S....

Em 03/03/1995 procedeu-se à inscrição da constituição de propriedade horizontal sobre o prédio.

Em 02/05/1995 e em 09/08/1995 foi promovida a inscrição de mais duas penhoras, desta feita a favor da V.. (agora denominada, G...) e sendo também sujeito passivo a S....

Passando ao direito:

Com a descrição dum prédio, procede-se à sua identificação física, económica e fiscal (art. 79º nº 1), ou seja, a descrição funciona como o assento de

nascimento das pessoas.

«Mas, ingressando assim no registo através da descrição, o imóvel, enquanto realidade fisicamente transformável e objecto do comércio jurídico, vai sendo depois sucessivamente confrontado com uma série de vicissitudes, para além das quais há-de manter a sua identidade de origem, isto é, a rigorosa correspondência com a porção de superfície terrestre que a descrição fixou. Campo de cultivo que era de início, a construção da casa que nele se ergueu, a demolição da casa construída e a reconstrução feita no terreno resultante da demolição não afectam aquela identidade mais do que as alterações na titularidade mutável dos prédios confinantes.» [12]

Ora, a definição dessas alterações/transformações/vicissitudes por que o prédio vai passando são efectuadas através dos averbamentos à descrição (art. 88º nº 1).

Já as inscrições, visam definir a situação jurídica dos prédios (art. 91º nº 1), indicando-se o facto jurídico a registar e identificando-se os sujeitos desse facto. [art. 93º nº 1 al. d) e e)].

Sabendo-se que os direitos sobre as coisas nem sempre se mostram rigorosamente definidos ou titulados __ correspondendo muitas vezes aos interesses dos próprios intervenientes nos negócios jurídicos a manutenção de situações provisórias, mas sem querer prescindir da presunção da titularidade do direito que é conferida pelo registo (art. 7º) __, e, por outro lado, a atenção devida aos princípios registrais (arts. 1º e 4º a 8º), a lei preveniu a possibilidade de inscrições provisórias, que podem sê-lo por natureza ou por dúvidas (art. 92º e 70º).

No entendimento das partes e do Sr. Conservador, as penhoras aqui em causa deveriam ter sido efectuadas provisórias por natureza, em conformidade com o art. 92º nº 2 al. a), que determina terem tal natureza *“as inscrições de penhora, (...), se existir sobre os bens de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado ou requerido.”*.

Sabe-se que o executado/sujeito passivo das penhoras era a S... e que esta tinha adquirido o prédio com cláusula de reserva de propriedade.

A decisão a tomar remete-nos assim, como pressuposto e antecedente lógico, para a abordagem da natureza da cláusula de reserva de propriedade aposta na aquisição do prédio por parte da S....

A permuta ou troca é um contrato passível de conferir o direito de propriedade.

A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as excepções previstas na lei: art. 408º

nº 1 do Código Civil (CC).

Daqui decorre que, por norma, a permuta é um contrato *real*, também dito *com eficácia real* ou *quoad effectum*, significando isto que a propriedade se tem por transferida com a outorga da escritura pública, sem necessidade de qualquer outro acto, designadamente o acto material de entrega física ou material da coisa objecto do contrato (*datio rei*).

Ou seja, a transmissão da propriedade da coisa dá-se (ou tem como *causa*), com a simples outorga do contrato, sem necessidade de outra formalidade ou procedimento; os contraentes ficam de imediato [art. 1317º al. a) do CC] investidos na titularidade do direito de propriedade (ficam *donos*) da coisa objecto do contrato.

Sucede que a permuta aqui em causa foi efectuada "*com reserva do direito de propriedade até à entrega dos apartamentos*", o que é legitimado pelo art. 409º do CC.

A letra deste preceito é clara: o alienante reserva para si a propriedade da coisa até ao cumprimento da obrigação.

Trata-se, portanto, de uma excepção ao art. 408º do CC: neste caso, a propriedade não se tem por transferida com a simples outorga do contrato/escritura. O momento de aquisição da propriedade só se dá com o cumprimento da obrigação ou com a verificação da condição (art. 1317º al. a) do CC).

Ora, «Sendo o negócio jurídico, designadamente uma compra e venda, celebrado com um *pactum reservati dominii*, ou seja, sem a transferência imediata do direito de propriedade (...) sobre o bem objecto do contrato, o alienante fica garantido quanto ao cumprimento da prestação de que é credor. De facto, na medida em que a transferência da propriedade fica na dependência do preenchimento do preenchimento de uma «condição» (o pagamento da dívida), enquanto esta não se verificar o devedor não se torna proprietário do bem. Para adquirir a propriedade do bem, o adquirente tem de pagar o preço: é nesta perspectiva compulsiva que reside a função de garantia deste instituto.» [13]

Também Pestana de Vasconcelos, «A sua (do vendedor) garantia, aqui, radica sempre na manutenção da propriedade do bem na sua esfera, obstando a que ela se transmita de imediato, de acordo com a regra geral entre nós, com a celebração do contrato.» [14]

E, Menezes Leitão, «A reserva de propriedade atribui ao comprador um direito à posse da coisa, que lhe permite o seu uso e fruição, enquanto durar o contrato.» [15], falhando aqui, pois, ao "*comprador*", uma característica

essencial e basilar dos direitos reais, que é o poder de disposição. Não importando discutir aqui sobre a natureza da cláusula de reserva de propriedade, numa coisa todos os Autores estão de acordo: o direito de propriedade não se transmite para a “*adquirente*”, antes permanecendo na titularidade do “*vendedor*”. [16]

Voltando à questão do registo das penhoras:

Por tudo o que se disse, conclui-se que a S... ainda não entregou os apartamentos, ela ainda não se tornou proprietária do prédio (ou, pelo menos, não o era à data do registo das penhoras).

A cláusula de reserva de propriedade foi levada a registo, pelo que é oponível a terceiros (art. 409º nº 2 do CC e art. 2º nº 1 al. c) do CRP), significando que qualquer terceiro fica a saber que o direito de propriedade do prédio está ainda na esfera jurídica do “*vendedor*” e não do “*comprador*” S....

A S... era, tão só, detentora de uma expectativa jurídica [17], legalmente tutelada.

Significa isto que a penhora deveria ter sido efectuada nos termos do art. 860º-A do CPC, penhora sobre expectativas de aquisição. [18]

Se o objecto do recurso fosse o despacho determinativo da penhora, ou oposição à penhora, era-nos possível a revogação da ordem de *penhora do prédio*, substituindo-a pela determinação da *penhora da expectativa de aquisição do prédio*.

O certo é que o problema que aqui nos ocupa é de rectificação de registo.

As penhoras aqui em causa foram efectuadas sobre o prédio, e não sobre expectativas de aquisição e foi com base nesse título (auto de penhora) que as respectivas inscrições foram efectuadas.

Não competindo aos Srs. Conservadores de Registo Predial imiscuir-se no âmbito/conteúdo/legalidade dos títulos que lhes são exibidos como fundamento das inscrições, enquanto tais, só lhes resta a via, e o dever, de apreciar a conformidade deles com o pedido que é efectuado: art. 68º do CRP. Neste âmbito, o que deveria ter sido feito (uma vez que se mostrava registada a cláusula de reserva de propriedade) era efectuar o registo provisório por natureza: art. 92º nº 2 al. a) do CRP. [19]

Resta, portanto, em abono e obediência aos princípios registrais da verdade, da oponibilidade e da legalidade, impõe-se proceder à rectificação do registo das penhoras como provisórias por natureza, ao abrigo do art. 92º nº 2 al. a) do CRP.

Procede, pois, o recurso.

III. DECISÃO

7. Pelo que fica exposto, acorda-se nesta secção cível da Relação de Évora em julgar procedentes os agravos e, revogando-se o saneador-sentença recorrido, determinar que o registo das inscrições de penhora nº F19940509004, F19941206053, F19950502007 e F19950809024, respeitantes ao prédio descrito sob o nº 623/870619 - Sé, da 1ª Conservatória de Registo Predial de Faro, seja rectificado por forma a constar como “provisório por natureza”, em obediência ao art. 92º nº 2 al. a) do CRP.

Sem custas.

Évora, 16.05.2013

(Relatora, Maria Isabel Silva)

(1ª Adjunta, Alexandra Moura Santos)

(2º Adjunto, Eduardo Tenazinha)

[1] Como é sabido, são as conclusões que delimitam o objecto do recurso ou “thema decidendum”; as alegações servirão para explicar os argumentos na defesa da tese do recorrente quanto à demonstração das questões suscitadas; já as conclusões devem referir, de forma sucinta, os pontos em que se considera ter havido erro de julgamento (seja quanto à matéria de facto, seja quanto à de direito), em conformidade com o nº 1 e 2 do art. 685º-A do CPC. Constatando-se que sob a epígrafe “conclusões”, a Recorrente apenas reproduz os argumentos das alegações, dispensamo-nos de aqui reproduzir o que não são conclusões.

[2] Verificando-se a mesma situação, damos aqui por reproduzido o constante da nota 1.

[3] São os factos constantes da decisão proferida pela primeira instância e que ___ por não impugnados e por não se verificar qualquer uma das circunstâncias referidas nas diversas alíneas do nº 1 do art. 712º do CPC ___, aqui cumpre manter.

[4] Cf. Alberto dos Reis, in «Código de Processo Civil Anotado», vol. V, pág. 143; Rodrigues Bastos, in «Notas ao Código de Processo Civil», 1969, vol. III, pág. 228.

[5] Cf., entre muitos, acs. do STJ, de 06.01.977 (BMJ, 263º, 187), de 05.06.985 (Ac. Dout., 289º, 94), de 11.11.987 (BMJ, 371º, 374) e de 27.01.993 (BMJ, 423º, 444).

[6] Rodrigues Bastos, in «Notas ao Código de Processo Civil», 1969, vol. III, pág. 247.

[7] Obra citada, pág. 228.

[8] com Montalvão Machado e Rui Pinto, “Código de Processo Civil Anotado», vol. 2º, 2ª edição, Coimbra Editora, pág. 704.

[9] Para além dos seus elementos subjectivos, o objecto do processo é

delimitado pelo pedido e pela causa de pedir

[10] "O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta".

[11] Anotamos apenas um lapso, que consideramos erro de escrita, quando se alude "aos pedidos formulados sob as alíneas b) a i) do final do articulado". Na verdade, o pedido da alínea a) refere-se à rectificação da aquisição com reserva de propriedade, e são os pedidos formulados em b) e c) que se reportam à rectificação do registo das penhoras em causa nos autos. Assim, colmatando-se o erro, e para que não restem dúvidas, os pedidos que não podem ser conhecidos são os formulados sob as alíneas a) e d) a i) do articulado de oposição.

[12] Jorge de Seabra Magalhães, A identidade Registral do Prédio, in "Estudos de Registo Predial", Almedina, 1986, pág. 63.

[13] Pedro Romano Martinez e Pedro Fuzeta da Ponte, "Garantias de Cumprimento", Almedina, 5ª ed., pág. 239.

[14] In "Direito das Garantias", Almedina, pág. 359.

[15] in "Garantias das Obrigações", Almedina, 2ª edição, pág. 262.

[16] Neste sentido, do "diferimento da transmissão" do direito de propriedade apenas para o momento do cumprimento da obrigação ou da verificação do evento acordado, para além dos Autores já referidos, cf. Carlos Ferreira de Almeida, "Contratos III", Almedina, 2012, pág. 184; Menezes Leitão, obra citada, pág. 257 e 264; Catarina Monteiro Pires, "Alienação em Garantia", Almedina, pág. 164.

[17] Cf. Os Autores citados e, com todo o interesse para o regime dos negócios sob condição, na pendência da condição, Manuel Domingues de Andrade, "Teoria Geral da Relação Jurídica", vol. II, Coimbra, 1983, pág. 377/380.

[18] Assim o entendem Pestana de Vasconcelos, obra citada, pág. 372; Lebre de Freitas, "A Acção Executiva, depois da reforma", Coimbra editora, 4ª edição, pág. 254; Abílio Neto, "Breves Notas ao Código de Processo Civil", 1ª edição, Ediforum, pág. 258.

[19] Neste sentido, Isabel Pereira Mendes, "Código de Registo Predial, Anotado e Comentado", 15ª edição, 2006, Almedina, pág. 337: «SE for movida uma execução contra o adquirente, sujeito activo de tal contrato, tendo por objecto o bem registado com submissão à mencionada cláusula, entendemos que o conservador deverá efectuar o respectivo registo de penhora, nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 92º».