

A PRESUNÇÃO DE VERDADE REGISTRAL
A TITULAÇÃO COMO SEU AUTÊNTICO ALICERCE¹

Joaquim Manuel Seco de Faria Carneiro
Notário

1. Introdução

«Onde quer que o registo de imóveis e contratos se encontre estabelecido, é fácil saber através dele se os bens estão livres e sem encargos e se o vendedor é realmente o proprietário, porque o magistrado inscreve imediatamente o comprador no lugar do vendedor».²

Como se vê, já na antiguidade clássica era dada máxima importância à publicidade registral.

Não temos conhecimento se ao registo de imóveis eram atribuídos efeitos idênticos aos que as legislações europeias ocidentais modernas lhe atribuem, mas a afirmação de Teofrasto indica-nos que, já à época, a sociedade se preocupava com estas “pequenas coisas”, como as de saber quem era o proprietário do bem ou se o bem se encontrava livre ou onerado, resultando que era fácil sabê-lo, porque alguém com poderes públicos procedia ao respetivo registo. Era “fácil”... (claro, simples, natural).

Referir-nos-emos doravante apenas à presunção de verdade, que o registo nos oferece, mas que nos remete para todos aqueles elementos que a lei manda publicitar através deles (identificação dos sujeitos, facto registado, natureza, extensão, causa de aquisição ou de extinção do direito, etc.) e que, em última análise, se reconduzem à fixação da titularidade

¹ Texto que serviu de base à intervenção do autor no colóquio promovido pelo Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados e pela Associação Sindical dos Conservadores dos Registos, intitulado «A PRESUNÇÃO DE VERDADE E TITULARIDADE NO SISTEMA REGISTRAL PORTUGUÊS», que decorreu em 20 de outubro de 2017, em Lisboa.

² Afirmação de Teofrasto, filósofo grego do século IV a.C., n. Eresos (Lesbos), em 372, f. Atenas, em 287, sucessor de Aristóteles no Liceu, como tal designado por disposição testamentária.

nele e por ele plasmada. Nesta breve exposição seguiremos uma linha mais próxima do princípio da verdade que nos é revelado pelo registo predial, por ser esta a área dos registos que possui maior incidência patrimonial direta na vida das pessoas (do cidadão comum), para cuja especial proteção chamaremos a atenção, em face do desamparo a que, aparentemente, foi entregue. Isto, sem embargo de abordarmos o princípio noutras áreas dos registos, designadamente no registo comercial.

2. A presunção de verdade como um dos princípios enformadores do registo

«O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.»³

O registo não tem como efeito convalidar os contratos ou outros atos nulos ou, por qualquer forma, viciados.

Trata-se de uma presunção *tantum iuris*, uma vez que a lei permite a sua elisão, mediante prova em contrário, através da impugnação judicial dos factos registados.

Tal implica uma apreciação aprofundada acerca da questão da existência ou inexistência (ou existência noutros moldes) do direito registado.

Essa apreciação deverá ser levada a efeito pelo tribunal, cujo juízo tem por objeto o próprio facto (ato ou contrato), impugnação essa que faz presumir o pedido de cancelamento do registo que publicita os factos postos em causa.⁴

Não tendo a impugnação por objeto o registo em si mesmo, este só reflexamente é posto em crise. E uma vez confirmado o vício do ato, virá a acontecer a destruição do próprio registo (através do seu cancelamento).

Daí que a lei estabeleça que «Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado.»⁵

³ Artigo 7.º do Código do Registo Predial (CRP), com a epígrafe «Presunções derivadas do registo».

⁴ Artigo 8.º do CRP

⁵ Artigo 13.º do CRP.

3. O que pretende a lei ao erigir a presunção de verdade como princípio registral?

Certamente assegurar o cumprimento do objetivo primeiro do registo predial: dar publicidade à situação jurídica dos prédios para, desta forma, oferecer segurança ao comércio jurídico imobiliário. E, assim, contribuir para a tranquilidade coletiva: a paz social;

Determina que não seja posto em causa o direito publicitado por qualquer outra forma que não através de decisão judicial. A não ser assim, ou seja, tornando-se possível questionar o registo de forma simplificada, abrir-se-iam as portas a imprudências ou mesmo a leviandades.

Esta circunstância conduziria ao colapso do registo tal como é hoje caracterizado entre nós, por inconsistência da sua própria infraestrutura e, por consequência, à muito provável transformação da natureza da publicidade que nos é atualmente oferecida pelo registo – com a sua nota característica da fé-pública (*a fé-pública registral*) – numa mera publicidade notícia, como acontece já hoje relativamente a certos factos sujeitos a registo comercial (v.g., registo por depósito sobre determinados factos que incidem sobre participações sociais – aquisição, penhora, unificação de quotas, etc. – relativamente aos quais não funciona o princípio da verdade registral).⁶

⁶ Cfr. artigos 11.º e 53.º-A, máxime números 1, 2, 4 e 5, todos do Código do Registo Comercial (CRC).

4. Sendo a presunção de verdade um princípio registral, que tem como implicação que o registo só possa ser posto em causa se o for, também, previamente, o direito que publicita, como deve esse princípio ser sustentado?

Posicionamentos em relação à questão colocada:

a) Existência do princípio por si mesmo (sendo um princípio, poderá a sua génese ser pensada como algo que brota, por imposição legal, dela própria, autoalimentando-se e comportando-se como algo de autossuficiente, embora destinado aos fins supra referidos);

b) Existência do princípio suportado por um mecanismo, contíguo ao próprio sistema de registo, que o alimenta, dando-lhe uma consistência e dimensão que não poderá possuir se tivermos um posicionamento como o anteriormente referido.

Não podemos aceitar que um princípio exista por si só, ainda que fundado na lei. Defender posição primeiramente exposta apenas poderá ser justificado pela necessidade de proteção de interesses parcelares.

Isto, porque um princípio é-o exatamente porque deriva de imperativos sérios de natureza social ou de natureza ética e por causa de razões sociais ou éticas.

Certamente que o princípio que vimos analisando está direcionado para um objetivo final (o registo publicita direitos > tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário > visando a paz social).

Ora, esses direitos derivam de factos? Mas de que factos? Contratos e outros atos jurídicos que as pessoas levam a efeito e através dos quais adquirem os direitos (ou provam a aquisição dos direitos) – os tais direitos que o registo vai, depois, publicitar.

Ora, em nosso entender, a publicidade registral dos direitos será tão mais forte e consistente – e a presunção de verdade (a verdade registral) tanto mais coincidente com a “verdade real” desses direitos – quanto mais forte e consistente for o sistema de titulação, pois é a titulação, enquanto modo (forma) de aquisição (ou de prova da aquisição) dos direitos que alimenta o registo.

O sistema de titulação é, pois, o tal mecanismo que, contíguo ao sistema de registo, lhe dá conteúdo e matéria.

O registo deve ser suportado por um sistema de titulação dos direitos e dos factos, forte e robusto, que permita um sistema registral vigoroso e eficaz.

Cremos ser a titulação a referência, a base de sustentação da confiança que protege a verdade registral (e a sua existência como princípio), aquilo que a torna efetivamente compacta e sólida.

Um sistema de titulação que não se revele eficaz em si mesmo, no que concerne à constituição do direito, à sua configuração e caracterização, à capacidade e legitimidade dos sujeitos, à identificação do objeto, ao cumprimento de normas administrativas e fiscais, não pode levar a uma publicidade verdadeira e, mais do que isso, a uma publicitação séria do facto, se ele próprio se encontrar contaminado. E estando-o, de que serve a presunção de verdade? Presumir verdadeiro – conforme a lei estabelece e torna obrigatório – um facto que provavelmente o não é? Ou seja, uma verdade registral imposta, mas tão-só aparente?

Pelo que se ao Estado interessa manter a verdade registral incólume, armada como verdadeiro princípio, incumbir-lhe-á, também, promover e tutelar um sistema de titulação forte e eficaz.

5. A titulação dos atos, contratos e outros factos com relevância jurídica, em que os direitos, através daqueles constituídos ou por eles simplesmente comprovados, integram o objeto da publicidade e da verdade registral

I. A quem deve ser atribuída a titulação dos contratos e de outros atos e factos jurídicos? Primeira abordagem

Deverá o titular ser pessoa ou entidade livremente escolhida pelas partes, sujeita à observância do princípio da legalidade, a cujos documentos é conferida de fé pública, que exerce as suas funções em regime de exclusividade, incompatíveis com quaisquer outras funções, com independência, quer em relação ao Estado quer em relação a quaisquer interesses particulares ou corporativos, mantendo a equidistância relativamente a interesses suscetíveis de conflitar, abstendo-se de assessorar apenas um dos interessados num negócio, ou, pelo contrário, deverá ou simplesmente poderá ser pessoa que tem o dever de agir de forma a defender os interesses legítimos de uma das partes (o seu cliente), cuja atuação depende, pois, da vontade de uma das partes, cuja relação se funda na confiança recíproca, que impõe tal vontade à outra parte (a parte contrária), até como condição para a efetivação do negócio, como é hoje já prática em boa parte dos negócios da banca com os seus clientes?

Por outro lado, e independentemente das conclusões a que se chegue relativamente à questão acabada de colocar, perguntamos se deverá o titular ser um profissional com específica formação em Direito, com especialização em titulação, com habilitação para o efeito, outorgada pelo Estado, através de provas e exames específicos, ou, pelo contrário, pessoa sem formação jurídica específica na referida área, muitas vezes sem o ensino secundário completo, outras vezes possuindo grau superior de ensino, mas no domínio das engenharias ou semelhantes?

Lembremo-nos de que estamos a tratar da presunção de verdade e de titularidade do registo, pelo que, se dermos como correta a ideia, acima defendida, de que a solidez do registo (na perspetiva do valor que o registo possui perante terceiros) depende da

solidez daquilo que lhe serve de base, então a confiança e credibilidade do título dependem enormemente da postura do titular perante as partes no negócio, sendo que ao seu posicionamento face a elas não é indiferente o facto de ter ou não formação em Direito, de ter ou não formação específica e habilitação outorgada pelo Estado, de ter ou não um estatuto que obriga ou não à imparcialidade, que impõe ou não a equidistância perante interesses que possam chocar entre si.

É pacífico, para nós, que deve pertencer ao Estado⁷, como pertence no nosso país, a detenção e o controlo do registo; cabe ao Estado a função de assegurar a publicidade registral.

Mas, para isso, deverá também o Estado proteger de maneira conveniente o sistema de titulação, para que ele possa cumprir eficazmente a sua função de conformador efetivo da vontade negocial com a lei, assim protegendo reflexamente a verdade registral.

O que, obviamente, não faz, quando admite:

a) A titulação de atos por profissionais cuja função é a defesa dos interesses do seu cliente, por definição em detrimento da contraparte;

b) A titulação por profissionais sem formação ou com formação em áreas que nenhuma relação têm com o Direito;

c) A atribuição aos particulares da faculdade de eles próprios titularem os seus próprios atos (absoluta desformalização) – assessorados ou não, por profissionais ou não, com formação em Direito ou não – atos esses que, depois, são submetidos a registo e efetivamente registados.

Como é possível assegurar a verdade registral com este *pot-pourri*⁸ de titulações?

Somos clara e frontalmente contra um sistema privado de registos, com os pressupostos e os efeitos reconhecidos pelo nosso direito vigente e, de entre estes, o princípio

⁷ Admitindo-se poder sê-lo, até, a outra entidade que prossiga fins públicos.

⁸ Usamos aqui o termo no sentido de miscelânea. Mas o termo *pot-pourri* significa, em francês, literalmente, “vaso podre”.

da verdade registral.

Um sistema privado de registos apenas é exequível na medida em que posicione a sua atuação no âmbito da mera publicidade notícia⁹.

Publicidade notícia ou publicidade de magazine, com as consequências seguintes:

a) Dificuldades (práticas) na aplicação do direito, pelos profissionais, como acontece hoje, diariamente, no âmbito do direito das sociedades, quando estão em causa atos ou contratos que incidem sobre quotas sociais ou que impliquem o conhecimento da sua titularidade, apenas pelo facto da presunção de verdade ser, aqui, inaplicável;

b) Equivocação (levar ao engano, mesmo) do cidadão desprevenido (ou sem conhecimentos específicos), a quem o registo se dirige e de quem este é o primeiro destinatário, que é confrontado com a informação dele constante, procurando, por exemplo, certificar-se quem são os sócios da uma determinada sociedade por quotas; nesta situação o cidadão perguntará: posso confiar no que está aqui escrito (?), pergunta que não faria, certamente, se lhe fosse mostrada igual informação publicada num qualquer jornal.

Aceitando-se este estado das coisas, qualquer pessoa estará, então, capacitada para lavrar registos, pois o simples depósito não exigirá conhecimentos jurídicos.

Impõe-se, pois, perguntar:

Quererá esta tendência significar o princípio do fim do registo comercial?

Alastrará esta tendência aos outros ramos dos registos ou, pelo menos, a alguns deles?

E a verdade? E a segurança?

II. A quem deve ser atribuída a titulação dos contratos e de outros atos e factos jurídicos? (Continuação) Segunda abordagem

Deverá o registador ser também o titular do facto publicitado?

A fim de podermos tratar esta questão, teremos de, em primeiro lugar, dar como

⁹ Cfr. supra ponto 3.

certo, como temos vindo a pressupor até aqui, que o percurso entre a efetivação da vontade negocial ou a declaração de um facto juridicamente relevante e a respetiva publicitação se desenrola em duas fases distintas:

1.ª fase: a titulação do direito; aqui, o titular, adequando ao ordenamento a vontade emitida, converte essa vontade numa declaração com relevância jurídica, tornando-a segura (dado o título ser um meio de prova) e eficaz (uma vez que a sua outorga motiva a aquisição de um direito «mesmo contra terceiros»); embora, em termos de demonstração de domínio o título não prove que o transmitente seja o dono, nem que continue a sê-lo;

2.ª fase: o registo do direito titulado; a segurança jurídica exigiu que o título fosse completado com o registo, atingindo o sistema, desta forma, na expressão de António Rodríguez Adrados «a máxima criação jurídica para a proteção do tráfico»: o título inscrito¹⁰.

A este trajeto efetuado pelo direito, desde a sua constituição, até ao seu conhecimento coletivo, subjazem e entrecruzam-se interesses diferentes.

Num primeiro momento, sobressaem interesses dos particulares, titulares das relações jurídicas, interesses esses de índole essencialmente pessoal (cláusulas do contrato, preço acordado, resolução, etc.), mas também interesses coletivos, nesta fase representados pela Administração, sejam de natureza urbanística (autorização de loteamento, etc.) e edificatória (autorização de utilização, etc.), sejam de natureza fiscal (liquidação e pagamento de impostos e sua comunicação) ou de outra qualquer natureza.

Num segundo momento, releva mais o interesse comum em conhecer, ou, melhor dito, da possibilidade de conhecer – porque público – o direito constituído no primeiro momento, o que é também assegurado pela Administração, mas que se concretiza e realiza na esfera de cada um dos membros da comunidade (no concreto interessado na situação do bem

¹⁰ Neste sentido, António Rodríguez Adrados, “El Documento Notarial y la Seguridad Jurídica”, p. 44, publicado em *La Seguridad Jurídica y el Notariado*, Academia Sevillana del Notariado. Editorial Revista de Derecho Privado, 1986. Na realidade, a expressão utilizada pelo autor foi «a escritura inscrita», que no texto se não reproduziu, a fim de manter a linha que, nesta intervenção, seguimos.

objeto de registo),

Cada um destes dois momentos, pressupondo interesses e sendo dirigido a interessados distintos, não deve ser timonado pela mesma pessoa ou entidade, num só procedimento, sob pena de não ser exercida, na sua plenitude, a função para que cada um se encontra talhado (titulação / publicitação). Por um lado, porque se corre o risco real de todos os interesses indicados se misturarem e confundirem, quando deveriam ser ponderados e decididos em momentos independentes e praticados por titulares distintos. Por outro lado, porque a análise que seja efetuada pelo registador no instante da titulação do ato – com as virtudes, mas também com os vícios inerentes – se vão repercutir necessariamente no instante imediatamente a seguir (o da publicitação do direito), não mais sendo sindicável, sedimentando-se o registo, entretanto, elaborado.

Razões pelas quais cremos que o profissional que titula o facto não deverá ser o mesmo que, depois, o irá publicitar.

III. A quem deve ser atribuída a titulação dos contratos e de outros atos e factos jurídicos? Conclusão

Será esta política de titulação apta a sustentar o princípio da verdade registral?

Levarão estas novas tendências a um sistema de titulação suficientemente forte que assegure a confiança na verdade registral?

Estamos em crer que os mecanismos de titulação que vêm sendo instituídos há já mais de uma década, em nome da rapidez e da desburocratização (que nunca aconteceu) e acenando-se para uma simplicidade que, na prática, não existe e que, na verdade, nem sequer é aconselhável, como vem demonstrando a história dos últimos dez anos, acabarão por influenciar de forma profundamente negativa o próprio sistema de registos.

Torna-se, pois, fundamental, em meu entender, posição que defendo, aliás, desde há muito, a fim de garantir a segurança do tráfego jurídico, sobretudo o imobiliário e comercial, discutir a essência e a importância da titulação dos atos – discussão que nunca foi

levada a cabo, com seriedade, no nosso país.

As bandeiras com que o Estado vem seduzindo os cidadãos (velocidade, facilidade, simplicidade, etc.) não serão, certamente, os esteios mais eficazes para sustentar um sistema que se pretende, pelo menos, suficientemente seguro.

Braga, 19 de outubro de 2017.