



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presunção de Verdade e Titularidade no Sistema Registral Português¹

O registo predial, que tem em vista a proteção do tráfego comercial ou, no dizer da lei, " a segurança do comércio jurídico imobiliário, (artigo 1.º do Código do Registo Predial), procura assegurar confiança e certeza, objetivos que não são plenamente atingidos dadas as limitações à fé pública registral resultante dos casos em que a prevalência da realidade substantiva sobre a realidade registral constitui fundamento que permite ilidir a presunção ditada pelo registo definitivo de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define (artigo 7.º do Código do Registo Predial).

Por isso, e perspetivando as coisas do ponto de vista de terceiros adquirentes de boa fé, aqueles que adquirem imóveis confiando na verdade registral, compreende-se que, sendo limitada a fé pública registral, o tráfego comercial possa ser afetado, situação que é independente e está para além do funcionamento dos serviços registrais cuja qualidade é reconhecida.

A segurança não é um valor absoluto, mas esta afirmação não justifica que a sua relativização se banalize, constituindo-se esta afinal, em termos práticos, na regra e não na exceção.

¹ Intervenção de J.F.Salazar Casanova no Colóquio organizado pela Ordem dos Advogados e pela Associação dos Conservadores e Notários com o apoio da Associação Sindical dos Juizes Portugueses. Intervenção que não teve outra pretensão a de não ser tentar contribuir para um debate entre intervenientes e participantes sendo, por isso, muito limitadas as referências bibliográficas.



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Compreende-se e louva-se com sentida admiração a iniciativa deste encontro, numa parceria entre a Associação dos Conservadores dos Registos e a Ordem dos Advogados, prova de uma cooperação institucional que é fundamental e que, nunca pondo em causa a independência dos decisores, contribui para um efetivo e utilíssimo esclarecimento das questões ou, pelo menos, para o consencionalizar de determinadas questões, prevenindo soluções tidas por menos convenientes.

Neste ano em que se celebra o cinquentenário da entrada em vigor do nosso Código Civil, seria, sem dúvida excelente, que os juristas, não obstante as suas compreensíveis divergências, pudessem chegar a consensos interpretativos que viabilizassem uma segurança que infelizmente não existe no universo das questões, reconhecidamente complexas, do registo predial.

A necessidade de segurança é cada vez mais sentida em todos os domínios da vida e também muito naturalmente nos tribunais - e permita-se-nos aqui uma associação de ideias do tipo analógico - essa segurança, no plano da jurisprudência, passa pela viabilização de um modo cada vez mais intenso de soluções de uniformização ou, pelo menos, de consolidação da jurisprudência; para tal, justifica-se uma ampla abertura da possibilidade de recurso a todos os casos - que não admitem no presente recurso para o STJ de acordo com as regras vigentes - sempre que estejam em causa relevantes contradições jurisprudenciais com incidência em concretas decisões de qualquer das instâncias; para que assim venham a ser as coisas, justifica-se uma reforma processual que, no mínimo, impeça a recorribilidade para o STJ, para além dos casos de dupla conforme estes já em vigor na nossa lei, de todos os demais que não justificariam passar o crivo dos atuais pressupostos da revista excecional; ressalva-se obviamente o pressuposto da contradição das decisões, precisamente porque é a contradição na jurisprudência que deve constituir o fundamento basilar de



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorribilidade das decisões e que em si - *de jure condendo* estamos a falar - justifica e deve determinar a intervenção do Supremo Tribunal de Justiça.

Um dos tópicos postos à consideração dos ilustres juristas aqui presentes, cuja intervenção é o que efetivamente importa e aqui nos convoca, consiste em saber se o artigo 7.º do CRP deve discriminar níveis de presunção de acordo com a causa aquisitiva ou facto determinante da abertura da descrição ou é bastante a "quarentena" prevista no artigo 291.º /2 do Código Civil.

Sabemos que têm sido assumidas várias posições, umas distinguindo os vícios substantivos dos vícios registais, aplicando-se o artigo 291.º do Código Civil aos primeiros e o artigo 17.º do Código do Registo Predial aos segundos, não se suscitando, assim, à luz deste entendimento, a necessidade de compatibilização entre estes preceitos; outras, limitam o âmbito do artigo 291.º do Código Civil aos casos em que o negócio nulo ou anulado não tenha sido registado " porque se o foi, há que destruir esse registo e então voltamos ao âmbito das previsões do Código do Registo Predial"²; outras ainda, considerando que há invalidades registais que decorrem necessariamente de invalidades substantivas, entendem que a estas se aplica o regime do artigo 291.º do Código Civil e que à aplicabilidade deste preceito não obsta a existência de registo prévio quando da aquisição pelo terceiro de boa fé³. Não há aqui necessidade de compatibilização.

² *Direitos Reais*, António Menezes Cordeiro, I Vol, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, pág 384

³ *Efeitos Substantivos do registo Predial*, Mónica Jardim, Açlmedina, junho 2013, pág. 759 e segs



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Mas ainda se sustenta que o artigo 17.º do CRP não tutela estritas nulidades de registo quando fundadas em registo falso ou lavrado com base em títulos falsos (artigo 16.º, alínea a) do CRP) ou quando se reconduzem a invalidades substantivas causadas por títulos insuficientes para a prova legal do facto registado (artigo 16.º, alínea b) do CRP).

Nesta ordem de ideias sustenta-se inclusivamente que o artigo 291.º do CC " não protege o terceiro adquirente que beneficia dos requisitos do n.º 1 caso não tenha sido o verdadeiro proprietário a iniciar a cadeia de negócios nulos, como parte do primeiro negócio inválido, excluindo-se da sua aplicação o caso em que um sujeito obtém um registo falso e o aliena a um terceiro. Será o caso de negócio iniciado por um falso procurador"(Ac. do STJ de 19-4-2016, rel. Maria Clara Sottomayor, revista n.º 5800/12). Ou seja, estando o verdadeiro proprietário fora da "cadeia de negócios inválidos, não é aplicável o regime do artigo 291.º do CC nem o do artigo 17.º/2 do CRP, podendo, a todo o tempo, antes de completado o prazo da usucapião, invocar-se a nulidade da alienação de bens alheios contra qualquer terceiro (Ac. do STJ de 11-4-2013, rel. Pinto de Almeida, 2071/09, CJ, 2, pág. 180)

Se a norma do artigo 291.º do Código Civil pretendeu tutelar ao tempo a fé pública do registo, por isso que ela limita o alcance da declaração de nulidade e de anulação que decorre do artigo 289.º do Código Civil, se aquela norma não existisse, existindo tão somente o artigo 17.º do CRP, crê-se, por maioria de razão, que o artigo 17.º do CRP não poderia ser interpretado com o sentido de abranger as invalidades substantivas, derogando o artigo 289.º do Código Civil

Ora - questionamo-nos - até que ponto soluções de natureza casuística que visem restringir o âmbito de aplicação do artigo 291.º do Código Civil não serão suscetíveis de introduzir insegurança acrescida e que vícios de natureza substantiva podem por si justificar no seu confronto com outros uma presunção de inilibilidade do registo?



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não será preferível avançar primeiro no desenvolvimento e consolidação de uma identificação predial segura por forma que a identificação registal possa ser subsumida à presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial, introduzindo-se um controlo mais efetivo sobre os documentos e declarações que servem de base ao registo para só então avançar para soluções legais que tutelem mais intensamente a confiança daquele que de boa fé adquiriu com base no registo?

A jurisprudência, segundo cremos, neste universo de questões conflituantes de natureza registal e civil, consagra por vezes soluções, não unívocas, que tutelam na medida do possível quem confia no registo. Será, por exemplo, o caso do entendimento segundo o qual, no designado registo atributivo, este vele para o terceiro que adquiriu a título gratuito e registou a aquisição antes daquele a quem o imóvel foi primeiramente doado - ver Ac. do STJ de 27-10-2016, rel. Ana Paula Boularot, revista 592/06; no entanto, desvalorizando-se a segunda aquisição a título gratuito, deparamo-nos com o Ac. do STJ de 4-3-1982 (rel. Roseira de Figueiredo), BMJ 315-244 ou o Ac. do STJ de 15-1-1992 (rel. Miguel Montenegro), BMJ 413-508 que, conseqüentemente, sustentam que a previsão do artigo 5.º do CRP não é aplicável às situações de disposições através de negócios gratuitos. Ou seja, embora o segundo adquirente com base em doação haja registado a aquisição antes do primeiro adquirente do imóvel - terceiros entre si porque adquiriram do autor comum, o vendedor, direitos incompatíveis entre si - o registo do segundo adquirente aqui não determina a prevalência do segundo negócio sobre o primeiro.

Desculpem-me estas breves notas focadas essencialmente na jurisprudência e da lavra de um magistrado que, como todos os demais, pela natureza das funções mais não é do um mero jurisprudente ou prático do Direito, como quiserdes, que receia nem sequer ter cumprido o ensinamento que há dias colheu de um colega brasileiro que dizia, reproduzindo o conselho, se não erro, do Presidente do Supremo Tribunal Federal do Brasil,



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que dizia " intervenção boa é intervenção curta e se for curta nem sequer precisa de ser boa".

Muito obrigado

Lisboa, 20 de outubro de 2017