

Texto-base da intervenção no colóquio «Presunção de Verdade e Titularidade no Sistema Registral Português»

Considerações introdutórias

Agradeço o amável convite para participar neste oportuno colóquio, frisando que não sou especialista em matéria de registo. O mais que em abono da minha legitimidade para aqui estar, ao lado de quem muito sabe destes assuntos, pode ser dito é que, durante os anos em que (cumprindo dever funcional, não por iniciativa própria) lecionei Direitos Reais, dei ao registo predial lugar central, procurando corrigir a má tradição do ensino jurídico português de encarar as regras registrais como algo de periférico, «coisa acessória» do sistema jurídico – não sua parte integrante.

Ao seguir tal orientação, procurei espelhar a importância dos registos públicos de imóveis, não apenas na resolução de situações conflituais jurídico-privadas, mas também como pontos de apoio de várias e relevantíssimas políticas públicas.

O acórdão de uniformização do Supremo Tribunal de Justiça n.º 1/2017

O tema deste colóquio é «Presunção de Verdade e Titularidade no Sistema Registral Português» e o seu principal *leitmotiv* é o acórdão de uniformização do Supremo Tribunal de Justiça n.º 1/2017, proferido em de 23 de fevereiro de 2016.

Tomando posição sobre a doutrina consignada na decisão em causa, direi que concordo com o essencial da mesma, mas que julgo pouco feliz a formulação da parte final do texto, isto é, as palavras «a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções».

Centrarei a minha atenção na parte em que assumo posição crítica, mas começarei por justificar a minha concordância com o essencial da interpretação fixada pelo Supremo Tribunal de Justiça com base no entendimento de que a regra da prioridade do registo constante do art. 6.º do Código do Registo Predial se refere apenas às inscrições relativas a uma mesma descrição. O preceito legal em causa tem em vista registos relativos «aos mesmos bens» - o que, no quadro relevante, significa «inscrições relativas a uma mesma descrição». De modo mais claro: a regra da prioridade não se aplica a descrições (não são «direitos inscritos»), sendo dirigida a conflitos de inscrições relativas a uma mesma descrição.

Passando à expressão de críticas, direi, antes de mais, que as últimas palavras da decisão uniformizadora («a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções») levantam dúvidas quanto ao seu sentido, que há que esclarecer. Poder-se-ia julgar que a oração adversativa em causa estaria ligada apenas à oração imediatamente anterior («devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo»), e não a todo o texto anterior – como julgo que é imposto por uma leitura cuidada. O sentido das palavras em causa só pode ser o de determinar que, na situação visada (dupla descrição de um prédio), a consequência geral (nenhum dos titulares registrais poder invocar a presunção do art. 7.º do Código do Registo Predial) não se aplica se um dos titulares tiver agido fraudulentamente. Ou, por outro ângulo: em caso de dupla descrição de um prédio, se um dos titulares tiver agido fraudulentamente, o outro pode invocar a presunção resultante da inscrição a seu favor.

Quanto ao que é «agir fraudulentamente», o acórdão aponta no sentido de a expressão significar ser responsável pela criação fraudulenta da situação de duplicação de descrições.

Passo à formulação usada, que, como adiantei, me parece prestar-se a várias críticas.

Em primeiro lugar, o texto do «assento» teria sido muito mais claro se tivesse sido repartido por mais de um período. A oração adversativa a cuja interpretação dediquei os parágrafos anteriores seria mais clara se formasse um período.

Em segundo lugar, creio que colocar proposições normativas que visam regular relações substantivas no plano da prova («se demonstre») é um modo indireto de expressão, que deve ser evitado. No caso, o que se pretende é estatuir que, por desvio à primeira proposição normativa (havendo dupla descrição de um prédio, nenhum dos titulares registrais pode invocar a presunção), se uma das descrições se dever a ação fraudulenta de um dos titulares, o outro titular pode invocar a presunção resultante da inscrição a seu favor. Que há que fazer a demonstração da fraude é óbvio, pois isso é sempre assim: quando se afirma que de um facto resulta uma consequência afirma-se implicitamente que esse facto se demonstrará.

Em terceiro lugar, a doutrina firmada no segmento sob análise abrange apenas os titulares que tenham agido fraudulentamente, e não também os que tenham sucedido na titularidade da inscrição fraudulenta aos criadores da mesma – o que origina dúvidas, pois, se o conflito deve «ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo», os que sucedam nessa titularidade não gozarão da proteção que o registo, nalguns casos, dá.

Em quarto lugar, julgo que a palavra «fraude» não é feliz, sobretudo se se entender, como parece resultar do texto do acórdão, que a mesma está usada com o sentido de «má fé»¹. A ideia de fraude tem «tintas mais carregadas» do que a de má fé.

Sejam os meus reparos justos ou não, parece indiscutível que a decisão do Supremo Tribunal de Justiça merece aplauso.

¹ Lembro o seguinte parágrafo: «Transpondo para o plano da dupla descrição estas considerações deverá reconhecer-se uma exceção à regra da destruição recíproca das presunções resultantes do registo, no caso de dupla descrição predial, quando quem invoque a presunção resultante de uma das inscrições prove que o outro titular inscrito em outra descrição agiu de má fé.»