



JURÍDICO

A OBRIGAÇÃO DE REGISTRAR E O PRAZO PARA PROMOÇÃO DO REGISTO EFEITOS PRÁTICOS DO INCUMPRIMENTO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

Para esta Edição da nossa *Newsletter* decidimos abordar um tema de índole técnica e prática, com impacto na nossa atividade diária, nomeadamente no que toca ao custo da promoção do registo.

Este tema é especialmente sensível no que toca aos cancelamentos de inscrições de ónus reais ou outras, pois que neste caso, por norma, são apresentados documentos cuja data de emissão é anterior à data da outorga, o que impacta diretamente com eventual incumprimento do prazo para a promoção do registo respetivo.

Os artigos 8.º A e 8.º B do Código do Registo Predial indicam-nos respetivamente quais os factos sujeitos a registo e a quem compete a obrigação de promover tais registos; o artigo 8.º C estabelece os prazos para a promoção dos registos e o artigo 8.º D estabelece a consequência do cumprimento tardio desta obrigação.

Artigo 8.º-A - Obrigatoriedade do registo

1 - É obrigatório submeter a registo:

a) Os factos referidos no artigo 2.º, exceto:

i) Quando devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 92.º;

ii) Quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou direito;

iii) Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;

iv) A constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor;

v) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real.

b) As ações, decisões e providências, referidas no artigo 3.º, salvo as ações de impugnação pauliana e os procedimentos mencionados na alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo;

Artigo 8.º-B - Sujeitos da obrigação de registar

1 - Salvo o disposto no n.º 3, devem promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos as entidades que celebrem a escritura pública, autenticarem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas ou, quando tais entidades não intervenham, os sujeitos ativos do facto sujeito a registo.

2 - [Revogada].

3 - Estão ainda obrigados a promover o registo:

a) Os tribunais no que respeita às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais;

b) O Ministério Público quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis;

c) Os agentes de execução, ou o oficial de justiça que realize diligências próprias do agente de execução, quanto ao registo das penhoras, e os administradores judiciais, quanto ao registo da declaração de insolvência.
4 - [Revogada].

5 - A obrigação de pedir o registo cessa no caso de este se mostrar promovido por qualquer outra entidade que tenha legitimidade.

Artigo 8.º-C - Prazos para promover o registo

1 - Salvo o disposto nos números seguintes, ou disposição legal em contrário, o registo deve ser pedido no prazo de dois meses a contar da data em que os factos tiverem sido titulados.

2 - O registo das ações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 3.º, sujeitas a registo obrigatório, deve ser pedido até ao termo do prazo de dez dias após a data da audiência de julgamento.

3 - O registo das decisões finais proferidas nas ações referidas no número anterior deve ser pedido no prazo de um mês a contar da data do respetivo trânsito em julgado.

4 - O registo das providências cautelares decretadas nos procedimentos referidos na alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º, assim como o registo do ato a que se refere a alínea p) do n.º 1 do artigo 2.º, devem ser pedidos no prazo de um mês a contar da data em que os factos tiverem sido titulados.

5 - [Revogada].

6 - [Revogada].

7 - Os factos sujeitos a registo titulados em serviço de registo competente são imediatamente apresentados.

Artigo 8.º-D - Cumprimento tardio da obrigação de registar

1 - A promoção do registo fora dos prazos referidos no artigo anterior determina o pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumento, independentemente da gratuidade, isenção ou redução de que o ato beneficie.

2 - O disposto no número anterior não se aplica aos tribunais e ao Ministério Público.

3 - A responsabilidade pelo pagamento da quantia prevista no n.º 1 recai sobre a entidade que está obrigada a promover o registo e não sobre aquela que é responsável pelo pagamento do emolumento, nos termos do n.º 2 do artigo 151.º.

Artigo 155.º - Contagem dos prazos

1 - É havido como prazo de um ou dois dias o designado por 24 ou 48 horas.

2 - O prazo é contínuo, não se incluindo na contagem o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o prazo começa a correr.

3 - O prazo que termine em sábado, domingo, feriado, em dia com tolerância de ponto ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato não este-

ja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

A questão fulcral, especialmente no que toca ao cancelamento de inscrições, é apurar qual o facto que determina o início da contagem de prazo para apresentação do pedido de registo.

Assim, este facto varia de acordo com o tipo de registo a cancelar, pelo que:

- se o registo a cancelar tem por base uma sentença judicial, o prazo conta-se a partir do trânsito em julgado da sentença; assim, a título de exemplo, uma certidão judicial emitida hoje, para cancelar um registo de penhora cujo cancelamento foi determinado por sentença, o prazo de dois meses conta-se a partir da data do trânsito em julgado da sentença, e não da emissão da certidão; o mesmo vale para penhoras da Autoridade Tributária, a cancelar com base em certidões de despacho do chefe do Serviço de Finanças competente;
- se o registo a cancelar tem por base o óbito dos sujeitos ativos, como é o caso das inscrições de usufruto, o prazo de dois meses conta-se a partir da data do óbito dos usufrutuários; embora a certidão de óbito possa ter menos de dois meses, a data determinante é a do falecimento, e não da emissão da certidão;
- se o registo a cancelar é de hipoteca voluntária, o prazo conta-se a partir da data de emissão da declaração (distrate) do credor, a autorizar o cancelamento.

Ou seja, é o facto extintivo em si mesmo que releva para apurar se o registo é ou não requerido dentro do prazo; e tal é tanto ou mais importante quanto mais elevado for o emolumento a pagar pelo pedido de registo, pois que o agravamento emolumentar a aplicar pelo incumprimento do prazo acresce ao valor do próprio emolumento, sem qualquer redução.

Uma vez que a obrigação de pagamento recai sobre a entidade obrigada a promover o registo, veja-se o efeito prático das normas supramencionadas, pois que quem promove o registo, se não o quer ver recusado, terá de à cabeça suportar tal custo, bem como o custo do suprimento de deficiências gerado pela falta do preparo, nos termos dos artigos 151.º e 73.º do Código do Registo Predial.

Artigo 151.º - Pagamento das quantias devidas

1 - No momento do pedido deve ser entregue, a título de preparo, a quantia provável do total da conta.

2 - É responsável pelo pagamento dos emolumentos o sujeito ativo dos factos, não obstante o disposto nos números seguintes e na legislação própria relativamente ao pagamento de emolumentos, taxas e outros encargos devidos pela prática dos atos previstos no presente Código.

3 - Sem prejuízo da responsabilidade imputada ao sujeito ativo e ao sujeito da obrigação de registar, e salvo o

disposto nos números seguintes, quem apresenta o registo ou pede o ato deve proceder à entrega das importâncias devidas, nestas se incluindo a sanção pecuniária pelo cumprimento tardio da obrigação de registar.

4 - Os tribunais, no que respeita à comunicação das ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais sujeitas a registo, são dispensados do pagamento prévio dos emolumentos e taxas, devendo estas quantias entrar em regra de custas.

5 - Quando o pedido for efetuado pelas entidades que celebrem escrituras públicas, autenticarem documentos particulares que titulem factos sujeitos a registo, ou reconheçam as assinaturas neles apostas, estas entidades devem obter do sujeito ativo do facto, previamente à titulação ou ao reconhecimento, os emolumentos e taxas devidos pelo registo.

6 - [Revogada].

7 - [Revogada].

8 - [Revogada].

9 - Quando o preparo não tiver sido feito e não tiver havido rejeição nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 66.º, o serviço de registo notifica o interessado para no prazo de dois dias proceder à entrega das quantias em falta.

10 - O disposto no número anterior é igualmente aplicável quando o preparo venha a mostrar-se insuficiente ou quando tenha havido suprimento de deficiências nos termos do n.º 8 do artigo 73.º.

11 - O pagamento das quantias devidas é feito nos termos previstos na legislação própria relativa ao pagamento de emolumentos, taxas e outros encargos devidos pela prática dos atos.

Outra norma especialmente relevante no que toca a pedidos de cancelamentos, é o artigo 12.º do Código do Registo Predial, que aqui sinteticamente abordaremos:

Artigo 12.º - Prazos especiais de caducidade

1 - Caducam decorridos dez anos sobre a sua data os registos de hipoteca judicial de qualquer valor e os registos de hipoteca voluntária ou legal, de penhor e de consignação de rendimentos, de valor não superior a € 5000.

2 - O valor referido no número anterior pode ser atualizado por portaria do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

3 - O registo de renúncia à indemnização por aumento do valor e o do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação caducam decorridos vinte anos, contados, respetivamente, a partir da data do registo e da morte do doador.

4 - Os registos de servidão, de usufruto, uso e habitação e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam decorridos cinquenta anos, contados a partir da data do registo.

5 - Os registos referidos nos números anteriores podem ser renovados por períodos de igual duração, a pedido dos interessados.

Nestes casos tipificados no artigo 12.º, sendo requerido o cancelamento de um registo que se encontre caducado, tal implica a sua recusa, ou a necessidade de desistir do mesmo, ambas as situações com o respetivo custo associado, além do valor que possa ser cobrado para a emissão de um documento de cancelamento que será assim desnecessário.

Face ao exposto facilmente se conclui pela sua especial relevância prática na atividade diária dos titulares, obrigados à promoção dos registos, sendo das matérias que mais suprimentos e perdas geram a essas mesmas entidades.

Parecendo matéria um pouco menor ou menos relevante no plano do direito substantivo, é sem dúvida matéria cujo domínio é de extrema importância, permitindo que no dia a dia se evitem perdas de tempo e de dinheiro desnecessários para todos os envolvidos.