



JURÍDICO

REGISTO PREDIAL

O PRAZO DE CADUCIDADE DOS REGISTOS PROVISÓRIOS POR DÚVIDAS A IMPORTÂNCIA DA DATA DE NOTIFICAÇÃO A SUSPENSÃO DO PRAZO COM BASE NO PEDIDO DE CONVERSÃO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

Quando é apresentado um pedido de registo predial, seja de aquisição, de hipoteca, ou outro, com base num título em que é transmitido ou constituído um direito, ónus ou encargo, o objectivo do apresentante é que tal registo seja lavrado definitivamente, produzindo os efeitos esperados, no que toca à inscrição e publicitação dos direitos, bem como à prioridade registral.

No entanto, seja por erro de pedido, da sua instrução ou do título que lhe serve de base, nem sempre o registo é lavrado em conformidade com o requerido, podendo ser recusado ou lavrado provisoriamente por dúvidas, sendo que em casos de deficiência suprível deve a Conservatória ou ultrapassar o tema oficiosamente, ou tal não sendo viável, notificar o apresentante para suprir tais deficiências, evitando assim que sobre o pedido recaia um despacho desfavorável, nos termos do artigo 73.º do Código do Registo Predial.

Os casos de recusa são taxativos e estão previstos na Lei – artigo 69.º do Código do Registo Predial,

sendo a regra constante do seu número 2 a provisoriamente por dúvidas, fora dos casos expressamente previstos no n.º 1.

Artigo 69.º (Recusa do registo)

- 1 – O registo deve ser recusado nos seguintes casos:
- a) (Revogada);
 - b) Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
 - c) Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo;
 - d) Quando for manifesta a nulidade do facto;
 - e) Quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas;
 - f) (Revogada).
 - g) Quando o preparo não tiver sido completado.

2 – Além dos casos previstos no número anterior, o registo só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do acto, não puder ser feito como provisório por dúvidas.

3 – No caso de recusa é anotado na ficha o acto recusado a seguir ao número, data e hora da respectiva apresentação.



Artigo 70.º**(Registo provisório por dúvidas)**

Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do acto tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa.

Um registo que é recusado tem de ser requerido novamente; mas um registo que é lavrado provisoriamente por dúvidas pode ser convertido em definitivo, dentro do prazo de seis meses, mantendo a prioridade registral, o que é de extrema importância para garantia dos direitos constituídos – artigos 6.º e 11.º do Código do Registo Predial.

Artigo 6.º**(Prioridade do registo)**

1 – O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.

2 – [Revogado].

3 – O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório.

4 – Em caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado procedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do ato recusado.

Artigo 11.º**(Caducidade)**

1 – Os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio.

2 – Os registos provisórios caducam se não forem convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo da respetiva vigência.

3 – É de seis meses o prazo de vigência do registo provisório, salvo disposição em contrário.

4 – A caducidade deve ser anotada ao registo, logo que verificada.

Os registos que são recusados ou lavrados provisoriamente são objecto de um despacho emitido pela Conservatória responsável por lavrar o registo, o qual é notificado ao apresentante do pedido, nos termos do artigo 71.º do Código do Registo Predial.

Artigo 71.º**(Despachos de recusa e provisoriedade)**

1 – Os despachos de recusa e de provisoriedade por dúvidas devem ser efetuados pela ordem de anotação no diário, salvo quando deva ser aplicado o mecanismo do suprimento de deficiências, nos termos do artigo 73.º, e são notificados ao apresentante nos dois dias seguintes.

2 – Salvo nos casos previstos nas alíneas a), g) e i) do n.º 1 do artigo 92.º, a qualificação dos registos como provisórios por natureza é notificada aos interessados no prazo previsto no número anterior.

3 – A data da notificação prevista nos números anteriores é anotada na ficha.

Ora, a questão principal reside precisamente na contagem deste prazo de seis meses, mencionado no artigo 11.º n.º 3.

– A partir de que momento começa a contar-se?

– E o pedido de conversão, suspende a contagem deste prazo?

A Lei não resolve directamente estas questões, o que acabou por gerar alguma controvérsia e formas de actuação divergentes entre as várias Conservatórias do País.

Se os registos fossem lavrados no dia em que são requeridos ou eventualmente dentro do prazo legal para a sua execução, havia na doutrina quem considerasse que, no caso de provisoriedade, o prazo de seis meses se contava a partir do dia em que o pedido de registo havia sido apresentado; nos outros casos, seria a contar da notificação da provisoriedade. E também quem entendesse que o pedido de conversão não interrompia a contagem deste prazo, sendo que o mesmo apenas poderia ser interrompido caso houvesse interposição de recurso do despacho de provisoriedade.

Assim, foi necessário que o IRN tomasse uma posição, como veio a acontecer através do Parecer do Conselho Técnico, no processo RP 240/2001 DSJ-CT, (com entendimento confirmado no Processo RP 258/2009 SJC-CT), que veio esclarecer o seguinte, como aqui se transcreve:

– *Se a provisoriedade assentar em motivos de dúvidas apostas ao registo, o respectivo prazo de caducidade apenas deverá começar a contar-se a partir da data em que os interessados se devam ter por notificados do respectivo despacho.*

– *O pedido de conversão suspenderá o prazo de caducidade do registo desde a data da sua apresentação até à data em que se devam ter os interessados por notificados do eventual despacho de recusa do pedido de conversão (se não houver impugnação).*

Ora, por aqui se infere a importância da notificação, pois a sua data determina a data de início da contagem do prazo de caducidade de registo, e a sua inexistência determinará, em princípio, que tal prazo não se iniciou, não podendo o registo provisório ser considerado caduco, podendo ainda vir a ser objecto de conversão assegurando a prioridade do direito registado provisoriamente.

Actualmente, com a informatização do sistema de Registo Predial, a data de notificação do despacho é anotada na ficha do prédio, permitindo uma contagem mais assertiva e exacta do prazo de vigência do registo provisório.

Tal é de extrema relevância para aferir a garantia da prioridade registral, no caso de registos incompatíveis ou que afectem o direito de propriedade ou garantia, que é também uma das finalidades essenciais do registo predial.