

Registado

Exm. Senhor Notário

Dr. António Manuel Martins Inácio

Rua Vasco da Gama, Lote 5, r/c, Drtº

2000-232 Santarém

de: DGATJSR-STJSR

Data: 11-05-2016

N.º: 416

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

PºRP.22/2016.STJSR

Assunto: Recurso hierárquico interposto por António Manuel Martins Inácio - Notário contra a Conservatória do Registo Predial e Comercial do Barreiro. Ap. 2912/2016 0127.

Para os devidos efeitos, notifico V. Exa. que o recurso hierárquico acima indicado foi deferido por despacho de 10.05.2016 do Exmo. Presidente do Conselho Diretivo, em face dos fundamentos invocados na informação destes serviços, de que se envia fotocópia.

Nesta data e em conformidade se comunica à conservatória recorrida.

Com os melhores cumprimentos,

Filipa Mendes Pereira

FILIPA PEREIRA
Conservadora

PARECER TÉCNICO E/OU JURÍDICO

De: DGATJSR-STJSR Para: CD N.º / Escolha um item. /

N/Referência: RP 22/2016 STJSR Data: 10-05-2016

Recorrente: António Manuel Martins Inácio, notário

Recorrido: Conservatória do Registo Predial do Barreiro

Assunto: Recurso hierárquico interposto por António Manuel Martins Inácio, notário contra a Conservatória do Registo Predial do Barreiro (Ap. 2912/20160127)

PARECER

DESPACHO

Quando
Este facto do fundo -
Quanto o acórdão
acórdão não afeta,
então por o presente
recurso interposto

Querece por isso:
A Comissão para
Lisboa, 10.05.2016
Celeste Fazeres

CELESTE FAZERES
Conservadora Coordenadora

Com
Defin
o P.S.

nome
di 27/6

10/05/2016
J. Ascenso Nunes da Maia

José Ascenso Nunes da Maia
Membro do Conselho Diretivo

José Ascenso Nunes da Maia
Membro do Conselho Diretivo

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO E/OU JURÍDICO

Sumário: Venda efetuada pelos herdeiros devidamente habilitados – Dispensa do registo a favor dos titulares de herança indivisa (artigo 35º CRP) – (Des)necessidade de verificação do cumprimento das obrigações relativamente ao facto não registado.

1. Pela ap. 2778 de 28.12.2015 veio António Manuel Martins Inácio, notário, requerer o registo de aquisição do prédio nº 1191, da freguesia de Pernes, concelho de Santarém, a favor da sociedade "Atlasquare, Lda.", por compra.

O prédio encontrava-se registado, em comum e sem determinação de parte ou direito, a favor dos herdeiros e cônjuge meeiro de Maria Batista Gonçalves (ap. 4873 de 05.02.2016), casada que fora no regime da comunhão geral com José Batista Prudêncio, o qual, como resulta da escritura de compra e venda trazida a registo, veio entretanto a falecer, deixando como únicos e universais herdeiros os restantes contitulares do registo em comunhão hereditária, conforme escritura de habilitação de herdeiros que imediatamente antecedeu a venda realizada.

O pedido de registo foi instruído com as duas referidas escrituras, de habilitação de herdeiros e de compra e venda, realizadas pelo Senhor Notário apresentante, a primeira a fls. 65 do livro 77-A e a segunda a fls. 66 do mesmo livro.

2. O registo de aquisição foi lavrado provisoriamente por dúvidas¹ por despacho de 06.01.2016, porquanto *"Não se comprova que o pagamento do imposto de selo devido pela transmissão sucessória esteja pago ou assegurado. O facto de, legalmente, estar dispensada a inscrição intermédia a favor dos herdeiros, não dispensa o cumprimento da obrigação fiscal subjacente à transmissão e por essa verificação é responsável o Conservador no âmbito do seu dever de qualificação do acto de registo"*.

Louvou-se a Senhora Conservadora nos artigos 43º nº 1, 68º, 72º e 70º do Código do Registo Predial (CRP).

3. Inconformado com a qualificação do registo, vem o Senhor Notário apresentante interpor o presente recurso hierárquico, anotado sob a ap. 2912 de 27.01.2016, no qual recorda que *"o registo requerido não foi a favor dos herdeiros de José Batista Prudêncio, mas sim a favor da sociedade adquirente na escritura de compra e venda, tendo sido junto a escritura de habilitação de herdeiros (inscrição intermédia que é dispensada nos termos do artigo 35º do Código do Registo Predial) apenas e tão só para se aferir da legitimidade dos alienantes"*.

Cita, em seu abono, os pareceres do Conselho Técnico do IRN emitidos nos processos CP 66/2008 SJC-CT e CP 61/2013 STJ-CT, salientando que *"a Lei, maxime o Código do Registo Predial, na conjugação dos artigos 8º-A (não obrigatoriedade do registo em comum e sem determinação de parte ou direito), 35º (dispensa de inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa) e 72º (nenhum ato sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco) não obriga a apresentação do documento peticionado pela Senhora Conservadora, pelo... simples facto de não se ter requerido o registo a favor dos titulares de herança indivisa. Ora, não sendo este acto requerido e como tal sujeito a registo, porque razão se requer todos os documentos*

¹ Em 29.12.2015 foi remetido ao apresentante pela Conservatória do Barreiro um e-mail solicitando, nos termos do artigo 73º, nº 2 do CRP, o suprimento de deficiências do processo de registo mediante o envio do *"imposto devido por óbito de José Baptista Prudêncio"*, tendo o Senhor Notário apresentante respondido em extenso e-mail de 30.12.2016 (acrescido de outros em 06.01.2016 e em 11.01.2016) sem que, no entanto, tenha logrado evitar a qualificação desfavorável do registo.

PARECER TÉCNICO E/OU JURÍDICO

como se ele fosse efectuado, quando o mencionado artigo 72º apenas dispõe que se devem assegurar os direitos do fisco quanto aos atos que se pretendem registar (e nada mais...)?"

No seu entender, "o que a Conservatória recorrida tem de apreciar, em sede de qualificação do registo pedido, é a da verificação da legalidade do contrato de compra e venda efectuado entre os vendedores e o comprador, bem como o cumprimento das obrigações fiscais correspondentes, pois é este o registo que vai ser levado às tábuas. Com efeito, se tivesse sido requerida a inscrição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos vendedores (que já vimos não ser exigível), aí sim, teria a Conservatória de pedir a certidão da escritura de habilitação bem como os documentos comprovativos de estarem assegurados os respectivos imposto".

Conclui a sua impugnação solicitando a abertura de inquérito para apuramento de eventual infração disciplinar por parte da Senhora Conservadora recorrida, bem como o pagamento de uma indemnização no montante de 800€ pelo tempo que despendeu na elaboração da presente impugnação hierárquica.

4. Por despacho de 12.02.2016 veio a Senhora Conservadora recorrida sustentar a sua decisão de lavrar o registo como provisório por dúvidas, uma vez que "Se estes [os herdeiros] efectuaram a venda do imóvel em 2015, deverão comprovar na Conservatória (não no Cartório) que cumpriram aquela obrigação fiscal, pela qual o Recorrente não é responsável, mas de que resulta a responsabilidade solidária do Conservador, porque como é sabido, ao qualificar o pedido de registo o Conservador deve "apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores..." Cfr. Artº 68º do CRP. Sendo certo que "Nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco". Cfr. Artº 72º, parece-me evidente que outra não pode ser a qualificação do acto. Ao Conservador não interessa saber se o imposto foi ou não bem liquidado, interessará, isso sim, que lhe seja comprovada a instauração do respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere. Isto desde que não tenha decorrido o prazo de caducidade da liquidação ou de prescrição previstos na lei fiscal (8 anos). O que não é o caso".

No seu entender "apesar da inscrição intermédia se encontrar dispensada de registo, idêntica dispensa não existe quanto ao cumprimento da obrigação fiscal subjacente a essa transmissão sucessória, ainda que seja do meu conhecimento que ela beneficia de uma qualquer isenção, porque estar isento de imposto não significa estar dispensado de participação fiscal. A obrigação de efectuar a comunicação fiscal não só não desapareceu, como só se considera assegurada desde que seja apresentado o duplicado da comunicação na respectiva Repartição de Finanças e deve ser verificada pelo Conservador em sede de qualificação do pedido de registo subsequente (cfr. artº 68 do CRP)".

Mantém, assim, a provisoriedade por dúvidas do registo.

5. Enunciadas sucintamente as posições em confronto e inexistindo questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito do recurso, cumpra apreciar.

O caso *sub judice* insere-se na previsão legal do artigo 35º do CRP² no que à herança do falecido José Batista Prudêncio diz respeito – uma vez que relativamente à herança da sua pré-falecida esposa, Maria Batista Gonçalves, já se mostrava realizado o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos respetivos herdeiros –, pelo que o imóvel podia ser transmitido a terceiros, como foi, sem necessidade de ser previamente realizado o averbamento (subinscrição) de transmissão do direito do identificado José Batista Prudêncio a favor dos seus sucessores.

² Segundo o qual "É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa".

PARECER TÉCNICO E/OU JURÍDICO

O registo realizado, e cuja qualificação minguante ora se impugna, foi, pois, o de aquisição por compra, na sequência de venda, realizada pelos herdeiros devidamente habilitados do dissolvido casal de José Batista Prudêncio e Maria Batista Gonçalves, e não qualquer registo em comum e sem determinação de parte ou direito.

Ora, relativamente ao negócio de compra e venda em que assenta o registo peticionado mostram-se integralmente cumpridas as inerentes obrigações fiscais, como se comprova pelo arquivamento, junto da escritura pública que formalizou o ato, dos documentos únicos de cobrança e dos comprovativos de liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto de Selo (verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto de Selo – TGIS).

Sendo certo que, o que o conservador tem de apreciar em sede de qualificação do registo pedido, é a verificação da legalidade do contrato de compra e venda efetuado entre os vendedores e o comprador, bem como o cumprimento das obrigações fiscais correspondentes, pois é este o registo que vai ser levado à ficha de registo.

Se tivesse sido requerido o averbamento de transmissão do direito de José Batista Prudêncio, por sucessão hereditária – o que, como vimos, nos termos do disposto no artigo 35º do CRP não era exigível –, aí sim, teria a conservatória de pedir o documento fiscal comprovativo de que estava participado o óbito para efeitos do imposto de selo das transmissões gratuitas (verba 1.2 da TGIS).

Com efeito, tem sido doutrina consistente deste Instituto³ a que defende que o conservador apenas tem de verificar o cumprimento das obrigações fiscais correspondentes aos atos de que lhe forem pedidos registos, pelo que, estando em causa apenas o registo de aquisição diretamente a favor dos compradores, não tem de ser exigido o comprovativo da participação do óbito de José Batista Prudêncio para efeitos de imposto de selo.

À Senhora Conservadora recorrida não foi pedido – nem tem de ser lavrado – qualquer registo de aquisição em comunhão hereditária, pelo que a obrigação de verificação do cumprimento das obrigações fiscais imposta pelo artigo 72º do CRP⁴ é aplicável apenas ao registo peticionado.

Também João Guimarães Gomes de Bastos (antigo vogal do Conselho Técnico do IRN), no seu trabalho intitulado “*A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo*” referia, a propósito da dispensa de inscrição intermédia prevista no artigo 35º do CRP: “*Claro está que quem tiver legitimidade pode pedir aquele registo, que simplesmente está legalmente dispensado. Neste caso, porque o facto (aquisição por sucessão na herança) é efectivamente registado, haverá que comprovar o cumprimento das obrigações fiscais a ele inerentes, nos termos do art. 72º do C.R.P.*” (sublinhado nosso).

Ora, *a contrario sensu*, não sendo realizada (porque dispensável) a inscrição a favor dos titulares da herança indivisa, não há que exigir aos interessados a apresentação do documento comprovativo do cumprimento da obrigação fiscal relativa ao óbito, visto esse facto não ser objeto do pedido de registo e, consequentemente, de qualificação.

6. Quanto aos pedidos formulados pelo Senhor Notário recorrente de participação para efeitos de instauração de eventual procedimento disciplinar à Senhora Conservadora recorrida e de pagamento de uma indemnização pelo tempo por si despendido com a elaboração do presente recurso hierárquico, diremos apenas o seguinte:

A qualificação dos registos é uma atividade vinculada à lei, sendo consabido que a interpretação desta nem sempre é uniforme ou unívoca. O exercício do poder/dever de qualificação pertence em exclusivo ao

³ Vide, entre outros, os processos RP 23/92 RP4 (in BRN 3/2002), RP 83/99 DSJ-CT (in BRN de janeiro de 2000), CP 30/2006 DSJ, CP 66/2008 SJC-CT e RP 9/2011 SJC.

⁴ Nos termos do qual “*Nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco*” (nº 1), dispondo o nº 3 que “*O imposto do selo nas transmissões gratuitas considera-se assegurado desde que esteja instaurado o respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere*”.

PARECER TÉCNICO E/OU JURÍDICO

conservador, podendo, no entanto, a sua decisão ser sindicada em sede de impugnação hierárquica (como sucedeu *in casu*) ou judicial. Em qualquer caso, não será uma diferente interpretação dos preceitos legais aplicáveis ao caso concreto que determinará uma necessária violação dos deveres inerentes à função de interesse público desempenhada pelo conservador, como sugere o Recorrente.

Para dirimir uma divergência de interpretação das normas registrais, substantivas, administrativas, processuais, etc. aplicáveis existem os meios intra e extra-sistemáticos próprios e legalmente consagrados – como é o caso do presente recurso hierárquico – não sendo em sede de procedimento disciplinar que tal juízo será efetuado.

Quanto ao pedido indemnizatório, a sua apreciação depende sempre, e em qualquer circunstância, da verificação e prova, em concreto, de cada um dos pressupostos de que depende a efetivação de uma eventual responsabilidade civil extracontratual dos agentes públicos (facto voluntário, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade), o que só nos tribunais poderá ser feito.

7. Pelo exposto, somos de parecer que o registo de aquisição relativo ao prédio nº 1191, da freguesia de Pernes, concelho de Santarém, requerido pela ap. 2778 de 28.12.2015, deve ser lavrado em termos definitivos, dando-se assim **provimento** ao presente recurso.

Parecendo, porém, que o Senhor Notário põe em causa a atitude passiva da Senhora Conservadora no que respeita às mensagens de correio eletrónico que enviou, deverá remeter-se ao Setor de Avaliação, Inspeção e Gestão de Serviços (SAIGS) cópia do expediente respetivo, para os efeitos julgados convenientes.

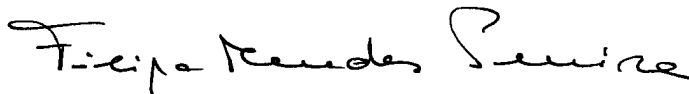
De tudo o que ficou dito pode extrair-se a seguinte

CONCLUSÃO:

Não sendo exigível o registo (prévio) da aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos herdeiros/transmitentes, nos termos do disposto no artigo 35º do CRP, não deve a inscrição de aquisição pedida com base em escritura de compra e venda ser lavrada como provisória por dúvidas a pretexto de que os interessados não apresentaram documento comprovativo do cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da transmissão por sucessão hereditária a favor dos vendedores, visto este facto não ser objeto do pedido de registo e, conseqüentemente, de qualificação (cfr. artigo 72º, nº 1, do CRP).

À consideração superior.

A Conservadora,



Filipa Mendes Pereira

