

**Exmo. Senhor
Presidente do Instituto dos
Registos e do Notariado I.P.**

Data: 26.01.2016

Assunto: Interposição de recurso hierárquico do despacho que qualificou de provisório por dúvidas o registo requerido pela apresentação nº 2778, de 28 de dezembro de 2015, da Conservatória do Registo Predial do Barreiro, por não se comprovar *“que o pagamento do imposto de[o] 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”*, **acompanhado** de: **i)** pedido de inquérito a eventual infracção disciplinar da Senhora Conservadora por não cumprir os deveres deontológicos enquanto conservadora, bem como de: **ii)** pedido de indemnização pelo tempo dispendido pelo notário na efectivação do presente recurso que não lhe permitiu a realização de outros actos.

António Manuel Martins Inácio, Notário, com Cartório Notarial no concelho de Santarém, sito na Rua Vasco da Gama, lote 5, rés do chão direito, 2000-232 Santarém, não se conformando com o despacho da Exma. Sra. Conservadora da Conservatória do Registo Predial do Barreiro, que recaiu sobre a apresentação nº **2778**, de 28 de dezembro de 2015, referente ao **prédio** descrito na Conservatória do Registo Predial de **Santarém** sob o número **mil cento e noventa e um** da freguesia de **Pernes**, concelho de **Santarém**, **vem**, nos termos do disposto nos artigos 140.º e seguintes do Código do Registo Predial, **interpor recurso hierárquico do despacho** proferido em 06.01.2016, pela Exma. Senhora Conservadora do Registo Predial do Barreiro, que qualificou como provisório por dúvidas **o registo**

requerido por aquela apresentação nº 2778, nos termos e com os seguintes fundamentos:

DA (DES)QUALIFICAÇÃO DO ATO DE REGISTO

--- 1. Por escritura de compra e venda outorgada em 21 de dezembro de 2015 exarada a folhas 66 e seguintes do Livro de Notas para Escrituras Diversas nº 77 - A do Cartório Notarial de Santarém a meu cargo (**doc. nº 1**), Tília Fernanda Gonçalves Prudêncio Pinto, Joaquim Gonçalves Prudêncio, Liliana Mendes Prudêncio e Sérgio Alexandre Mendes Prudêncio, todos lá devidamente identificados e autorizados pelos respectivos cônjuges, venderam à sociedade lá representada do segundo outorgante “**ATLASQUARE, LDA**”, o prédio supra identificado, o qual se mostrava registado, em comum e sem determinação de parte ou direito, pela apresentação **4873**, de 05.02.2009 a favor dos então vendedores e ainda a favor de José Batista Prudêncio, viúvo, o qual veio a falecer em 23 de janeiro de dois mil e treze, tendo deixado como únicos herdeiros os mesmos quatro vendedores naquela escritura identificados, já devidamente habilitados por escritura outorgada neste cartório naquela mesma data, exarada a folhas imediatamente anteriores à mencionada escritura de venda (**doc nº 2**).

--- 2. No dia 28 de Dezembro de 2015, foi apresentado via electrónica, o pedido de registo de aquisição a favor da mencionada sociedade com base em escritura de compra e venda, sendo junto também a escritura de habilitação de herdeiros para se aferir da legitimidade dos transmitentes.

--- 3. Esse pedido foi distribuído à Conservatória do Registo Predial do Barreiro conforme cópia da anotação que se junta (**doc. nº 3**).

--- 4. No dia 29 de dezembro de 2015, por e-mail, recebido neste Cartório às 16h51m (**doc. nº 4**), foi comunicado pela mencionada conservatória o seguinte pedido de suprimento das deficiências encontradas, ou melhor, e perdoe-se-me as expressões, “inventadas ou criadas” pela Senhora

Conservadora no pedido de registo: “Nos termos do artigo 73º nº 2 do CRP agradeço que proceda ao suprimento de deficiências referente à ap. supra, no sentido de apensar ao processo o imposto devido por óbito de José Baptista Prudêncio.”

--- 5. Ora, não obstante se tratar de uma comunicação com uma fundamentação tão minguante que toca a nulidade da mesma, visto que não só não identifica a norma que lhe permite exigir o documento como ainda não refere as consequências da sua não apresentação, tivemos o cuidado de explicitar à Senhora Conservadora, por e-mail enviado no dia seguinte, o nosso ponto de vista sobre a questão **(doc nº 5)**, referindo que:

“1º Relativamente a este pedido, **a apresentação de tal documento não é exigível**, porquanto o pedido de registo requerido não é favor dos herdeiros deste José Batista Prudêncio (com base na habilitação de herdeiros), mas sim a favor da sociedade compradora que consta da escritura de compra e venda.

2º Como bem sabemos, nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 8º A do Código do Registo Predial (CRP), os registos de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito (entre outros) não são de registo obrigatório; Por outro lado o artigo 35º do mesmo código dispensa expressamente a inscrição intermédia em nome dos titulares dos bens que façam parte de herança indivisa (ou seja, essa inscrição intermédia não é levada ao registo nem qualificada).

3º Daqui se infere, logicamente, que os pedidos de registo, em nome dos titulares dos bens que façam parte de herança indivisa, só serão efetuados se assim forem requeridos. E se o forem terá, pois, de ser entregue a respetiva participação do imposto do selo.

No entanto, tal registo de aquisição a favor dos herdeiros não foi o requerido, mas sim o registo de aquisição a favor da sociedade compradora identificada na escritura de que se submeteu a registo.

4º Ora, nos termos do nº 1 do artigo 72º do CRP **“nenhum ato sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco”**. Pergunto eu:

Então, mas qual o ato que está sujeito a registo: a habilitação de herdeiros ou a escritura de compra e venda?

5º Sabendo que a resposta é tão só a escritura de compra e venda **e que esta viu os respectivos impostos serem liquidados e pagos conforme é referido** (servindo a escritura de habilitação de herdeiros tão só para aferir da legitimidade – e como tal cumprir o trato sucessivo, ainda que com dispensa da inscrição intermédia - de quem está, no caso concreto, a fazer a venda), qual o fundamento legal para V/ Exa. exigir a participação do imposto do selo do falecido?

6º Salvo melhor opinião, tal participação de imposto do selo não poderá, no caso em apreço, ser exigida, pelo simples facto de não se efectuar qualquer registo a favor dos herdeiros. Aliás, fazendo uma analogia com uma escritura de partilha por óbito em que os bens ainda estão em nome do autor da herança, V/ Exa, para o registo dessa partilha basta-se com os DUCs do IMT / IS da partilha, ou pede também a participação do imposto de selo por óbito do falecido?? É que se pede este último documento pede-o indevidamente.

7º Desta forma não existem quaisquer insuficiências a suprir no pedido de registo em apreço, pelo que se agradece que as questões levantadas sejam melhor analisadas e se proceda ao registo definitivo nos termos requeridos.

8º Estranha-se, contudo, que da V/ comunicação não conste qualquer referência a qualquer norma legal que suporte e fundamente o vosso pedido, mas tão só referência ao artigo 73º que apenas dispõe da forma como suprir as dificiências...

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional”.

--- **6.** Tomámos ainda a liberdade de enviar outra comunicação via e-mail em 06.01.2016 (**doc. nº 6**) e outra ainda em 11.01.2016 (**doc. nº 7**), sem que tenhamos logrado obter qualquer resposta da Senhora Conservadora... O que, em boa verdade se diga, infelizmente não constitui novidade no universo dos registos...

--- **7.** Contudo, apesar de toda a nossa explicitação acerca da falta de legitimidade da Senhora Conservadora para solicitar o documento

pretendido, no dia 12.01.2016 recebemos a notificação do despacho de qualificação (**doc. nº 8**), do qual consta que o pedido efectuado por aquela apresentação 2778 de 28 de dezembro de 2015 foi registado provisório por dúvidas, com a seguinte fundamentação: *“Não se comprova que o pagamento do imposto de[o] 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” remetendo para os artigos 43º, nº 1, 76, 68 e 70 do CRP (itálico negrito e sublinhado nosso).*

--- **8.** Daqui se estranha, desde logo, que a senhora conservadora considere estar “legalmente” dispensada a inscrição intermédia, mas não refere que está “legalmente” legitimada a pedir o documento pretendido identificando a norma respectiva...

--- **9.** Exposta a questão suscitada, bem como o nosso ponto de vista sobre o tema, ainda que a traço excessivamente grosso, importa, pois, indagar agora o conteúdo vertido nos artigos invocadas pela Senhora Conservadora, no seu despacho de qualificação, os quais não só não lhe dão qualquer razão, como ainda confirmam a desnecessidade da junção do documento solicitado e a desqualificação do acto de registo.

--- **10.** Abstendo-nos de transcrever para aqui as disposições legais a que a Senhora Conservadora se refere, questionamos, pela mesma sequência apenas e tão só o seguinte na esperança de obter resposta e assim desvelar o seu raciocínio sobre a matéria em análise:

- a) Será que não foi pedido o registo de factos constantes de documentos que legalmente os comprovem?
- b) Da escritura do acto sujeito a registo – compra e venda de um bem imóvel – não está devidamente identificado e comprovado a liquidação e o pagamento dos respectivos impostos, ou seja não se

mostram “pagos ou assegurados os direitos do fisco”?

- c) Se a viabilidade do pedido de registo, entre outros, deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, porque razão não se fez uma qualificação devida do registo, visto que o pedido cumpre todos os requisitos legais?
- d) Por fim, como sanar nos termos do artigo 73º do CRP um pedido de registo que não padece de qualquer deficiência?

--- 11. Recordamos 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.

--- 12. Estranha-se, ainda mais, o comportamento e a decisão da senhora conservadora depois do que já foi expandido sobre esta matéria pelo IRN nomeadamente no **Pº C.P. 66/2008 SJC – CT**, do qual se deve atentar em especial na 4ª deliberação e que aqui, apesar da maçada que causamos, transcrevemos: *“Como interpretar a expressão ‘documento comprovativo do direito do transmitente’, inserida na norma do nº 2 do art. 34º do C.R.P., na redacção introduzida pelo citado D.L. nº 116/2008? (...) A Senhora Conservadora hesita em ‘exigir apenas a escritura que titularia esse direito’ ou em “ir mais longe e exigir a apresentação de todos os documentos que deveriam servir de base ao registo caso ele tivesse que ser lavrado (por exemplo o comprovativo do pagamento dos impostos respectivos). Posta a questão nos termos expostos, **não hesitamos em afirmar que basta que o pedido de registo de aquisição do direito seja acompanhado da apresentação, perante o serviço de registo destinatário daquele pedido, do ‘documento comprovativo do direito do transmitente’** (...) Portanto, o que está em causa é a comprovação do «título de aquisição» (titulus adquirendi), enquanto fundamento jurídico ou causa que justifica a*

aquisição.” (negrito, itálico e sublinhado nosso). E termina referindo “O que não contende com a causa que justifica a aquisição, designadamente as obrigações fiscais associadas ao facto aquisitivo, não integra o dever de comprovação imposto pelo citado nº 2 do art. 34º do C.R.P. O que vale por dizer que o art. 72º do C.R.P. não é aplicável ao caso (à comprovação do direito de transmitente), mas apenas ao registo de aquisição petitionado.”.

--- **13.** E também já dissecado no **Parecer C.P. 61/2013 do STJ – CC**, o qual conclui que *“o registo intermédio a favor dos sucessores não é obrigatório quando se pretenda registar aquisição a favor de terceiro que tenha adquirido aos sucessores comprovadamente habilitados”*, tendo a regra do artigo 35.º do CRP tornado *“prescindível aquele registo de permeio.”* (itálico nosso).

--- **14.** Mas, supostamente, nem deveria ser necessária a referência a estes pareceres, visto que como bem explanámos no nosso e-mail de 30 de dezembro findo (**v. gr. Doc. nº 5**) trata-se de uma decorrência legal, ou seja, a Lei, **maxime o Código do Registo Predial**, na conjugação **dos artigos 8.º A** (não obrigatoriedade do registo em comum e sem determinação de parte ou direito), **35.º** (dispensa de inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa) **e 72.º** (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 petitionado 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 como se ele fosse efectuado, quando o mencionado artigo 72.º apenas dispõe que se devem assegurar os direitos do fisco quanto aos atos que se pretendem registar (e nada mais...)?

--- **15.** Conclui-se, assim, não existirem quaisquer insuficiências a suprir no pedido de registo em apreço, pelo que nos termos do artigo 70º, nenhum motivo existe para que o registo seja lavrado provisoriamente por dúvidas,

pois que 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 impostos.

DA EVENTUAL INFRACÇÃO DISCIPLINAR

--- 16. Por outro lado, da análise de tudo o que se disse, retira-se, desde logo, salvo melhor opinião existir fundamento para abertura de inquérito disciplinar à forma de actuação da Senhora Conservadora nesta situação, nomeadamente, (perdoe-se a redundância) quanto à forma que revestiu, não só a notificação para suprimimento de deficiências, mas também à forma que revestiu o despacho de provisoriedade, de todo incompreensível quanto aos motivos que levaram à feitura do registo. Como é, e bem, referido no proc. RP 61/97 CT2 **«os despachos de recusa ou de provisoriedade por dúvidas devem ser fundamentados em termos concretos, claros e abrangentes, por forma a darem a conhecer aos interessados todas as reservas e obstáculos que, a nível das tábuas, os actos requisitados suscitam - isto é imperativo que decorre inelutavelmente do direito de resposta que a lei reconhece àqueles interessados, quer no sentido de remover os motivos das dúvidas ou da recusa, quer impugnando as respectivas decisões»**. E em nota refere-se que **«este imperativo ganha mesmo foros de dever próprio do estatuto deontológico do conservador, enquanto lhe cabe também uma função de assessoria das partes, que aliás não é despicienda»** (itálico e negrito nosso).

--- 17. Ainda demonstrativo do comportamento e atitude da Senhora Conservadora, é o facto de estarmos perante uma matéria que não só não

constitui novidade para ninguém como até já foi abordada diversas vezes, incluindo no Proc. nº RP 83/99 DSJ-CT, no qual, os seus autores, sobre situações análogas consideram que o conservador, tem, isso sim, *“de verificar o cumprimento das obrigações fiscais correspondentes aos actos que lhe forem pedidos registos.”* (negrito nosso).

--- **18.** E como dissemos supra, não lhe foi pedido, nem tem de ser lavrada nenhuma inscrição a favor dos herdeiros daquele José Batista Prudêncio.

--- **19.** Assim sendo, o *modus operandi* da Senhora Conservadora na (des) qualificação deste pedido de registo, não se dignando sequer a responder às comunicações que lhe foram dirigidas via e-mail, qual sinal de prepotência e de *ius imperii*, e o não cumprimento dos deveres deontológicos a que está adstrita levam a que se requeira o levantamento de inquérito a eventual infracção disciplinar da Senhora Conservadora.

DO JUSTO PEDIDO DE INDEMNIZAÇÃO

--- **20.** Dada a actuação da Senhora Conservadora i) ao extravasar, claramente, como provado, as suas funções exigindo aquilo que o legislador entendeu prescindir, ii) ao não desempenhar a sua função com diligência e aptidão necessárias, furtando-se aos mais elementares deveres deontológicos, iii) ao decidir de forma ilegítima, ao arrepio das disposições legais designadamente dos artigos 68.º e 73.º do CRP, e iv) ao originar que o recorrente tenha dispendido mais de 8 horas de trabalho na elaboração do presente recurso; e estando verificado o nexo de causalidade entre aquela actuação e os danos produzidos na esfera jurídica do ora recorrente, tudo nos termos dos artigos 9.º e 10.º da Lei nº 67/2007 de 31 de dezembro e 483.º e seguintes do Código Civil, entende o recorrente dever ser legalmente indemnizado por tal facto pela quantia de 800 euros (8 horas x 100 euros) nos termos da tabela de honorários em vigor aprovada pela portaria 385/2004 de 16 de abril e devidamente afixada neste Cartório Notarial.

NESTES TERMOS

Vem o ora recorrente solicitar a V. Exa que se digne:

- 1. Reapreciar o pedido de registo requisitado sob a apresentação nº 2778, de 2015-12-28, no sentido de que o registo lavrado indevidamente por dúvidas, seja lavrado como definitivo, ou em alternativa seja convertido em definitivo;**
- 2. Ser instaurado o respectivo procedimento atinente à infracção disciplinar apontada;**
- 3. Ser o ora recorrente indemnizado pelo tempo dispendido para a efectivação deste recurso, nos termos das mencionadas disposições legais.**

Junta: os mencionados oito documentos, sendo que os documentos um e dois foram fotocopiados directamente do respectivo livro.