



Universidades Lusíada

González, José A.R. Lorenzo, 1965-

Inutilização da descrição predial devido à caducidade do alvará de loteamento

<http://hdl.handle.net/11067/2816>

<https://doi.org/10.34628/5wdg-7j15>

Metadados

Data de Publicação	2017-02-15
Resumo	A descrição predial, não sendo passível de cancelamento, deve ser inutilizada sempre que o prédio ao qual se refira deixe de existir enquanto tal. Uma hipótese paradigmática sucede quando haja caducado o alvará de loteamento que a ela deu causa. Ante esta eventualidade não há possibilidade de tutelar as expectativas de terceiro....
Palavras Chave	Títulos imobiliários - Registo e transferência - Portugal
Tipo	article
Revisão de Pares	Não
Coleções	[ULL-FD] LD, s. 2, n. 13 (2015)

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-11-14T19:22:27Z com informação proveniente do Repositório

INUTILIZAÇÃO DA DESCRIÇÃO PREDIAL DEVIDO À CADUCIDADE DO ALVARÀ DE LOTEAMENTO

José Lorenzo González ¹

Resumo: A descrição predial, não sendo passível de cancelamento, deve ser inutilizada sempre que o prédio ao qual se refira deixe de existir enquanto tal. Uma hipótese paradigmática sucede quando haja caducado o alvará de loteamento que a ela deu causa. Ante esta eventualidade não há possibilidade de tutelar as expectativas de terceiro.

Palavras-chave: Registo Predial; Alvará de Loteamento; Caducidade; Terceiro Registal.

A descrição

1. Um registo público, destinando-se a fornecer informação ao público em geral, deve ser organizado em moldes que permitam a obtenção de conhecimento em termos fiáveis.

Do ponto de vista técnico, isso implica, entre outras coisas, que a informação registal esteja *centralizada*: isto é, que seja possível partir do princípio de que ela está arquivada em certo local e em mais nenhum outro.

A informação que se pretende fornecer ao público através do registo predial é a relativa a cada prédio. Por isso, é logicamente necessário que a Conservatória disponha de um “fotografia” de cada prédio. É a essa “fotografia” que se chama *descrição predial*.

Os métodos adoptados para “fotografar” prédios (ou realidades equiparadas), variam consoante a tradição histórico-jurídica e a importância económica e social de que o registo predial esteja dotado. Mas variam, acima de tudo, em função dos recursos económico-financeiros disponíveis para realizar,

¹ Professor Associado com Agregação (Faculdade de Direito da Universidade Lusíada de Lisboa)

organizar e manter um arquivo fiável e actualizado. O método (para já) utilizado entre nós consiste em proceder à individualização de cada prédio através da referência *escrita* a determinadas características do mesmo, as quais, segundo a lei (artigo 82º do Cód.Reg.Predial) ou segundo o juízo do Conservador, permitam identificar o mais correctamente possível tal prédio.

Daqui resulta a falibilidade dos dados constantes da descrição predial, pois os prédios se “não fogem do seu lugar,... acham-se em permanente mutação”². Por conseguinte, na generalidade dos casos, a descrição predial é, na melhor das hipóteses, um complemento que auxilia na identificação do prédio³ e que tem importância para a burocracia própria de certas autoridades ou oficiais públicos, mas que de pouco vale para o público em geral.

2. É hoje razoavelmente aceite a ideia de que o conteúdo da descrição predial não está dotado de fé pública. Não só por se entender que o artigo 7º do Cód.Reg.Predial se reporta sobretudo à inscrição, como por força da própria natureza da descrição. Dela (ao invés da inscrição, que contém factos jurídicos) apenas constam essencialmente dados materiais, factuais.

Ora, a realidade material é aquilo que é – ou seja, existe por si. Logo, impõe-se como realidade pré-construída. A realidade material, pela sua própria natureza, não pode ser alterada intelectualmente – só pode ser bem ou mal representada. Daí que se imponha inexoravelmente. Daí que seja um pré-dado. Assim, por exemplo, se da descrição predial consta a identificação de certo prédio mas ele, na verdade, não existir, não se pode pretender o contrário, como é óbvio.

É essencialmente por esta razão que não é estritamente indispensável utilizar métodos muito sofisticados na elaboração das descrições prediais. Um mínimo de fiabilidade é suficiente. No fundo, basta que se possa partir do princípio de que o prédio objecto da descrição efectivamente existe e é aproximadamente aquele ao qual esta se refere⁴.

Uma coisa, porém, é pretender que a descrição corresponda ao objecto retratado, outra coisa, mais simples, é partir do princípio segundo o qual corresponde. No fundo, trata-se do mesmo exacto problema que se coloca para a fiabilidade da inscrição – uma coisa é afirmar que é exacta e está completa, outra coisa é partir do princípio de que assim sucede.

Apesar da óbvia precariedade da informação vertida na descrição predial, nada obsta a que se estabeleça a presunção de correspondência entre a descrição e o imóvel descrito. Será inquestionavelmente, porém, uma presunção de ténue

² Mouteira Guerreiro, *O prédio – o loteamento, a propriedade horizontal e problemas conexos*, pág. 1, geocities.com/CapitolHill/Rotunda/3579/trabalhos-estudos/Trab_019.

³ Mouteira Guerreiro, *Posse ou registo*, ROA, 1994, II, pág. 711.

⁴ Proc. R.P. 196/2002 DSJ-CT da DGRN: III. É a inscrição que define a situação jurídica do prédio e, se bem que o faça em articulação com a respectiva descrição, não é a alteração da composição material desta que, só por si, vai modificar o conteúdo e efeitos daquela que, pela sua natureza, poderá condicionar os registos ulteriores a ela e que assim ficarão dependentes dos seus efeitos.

valor. Não é presunção legal mas antes simples presunção judicial e, portanto, infirmá-la não requer a prova do contrário.

O problema só revela, de resto, verdadeira acuidade no que toca à *presunção de existência* do prédio descrito.

3. Pretende-se que o registo predial, no seu conjunto, constitua uma rigorosa e fiel reprodução, por escrito (ou por qualquer outro meio), da realidade à qual se refere. O que é apenas um pressuposto da segurança no comércio jurídico imobiliário que visa garantir.

No que toca à descrição, daqui resulta que ela deve reproduzir o prédio, ou, em geral, o imóvel, tal qual ele é. Pelo que, se não é (ou seja, se não existe), disso deve também dar-se conta ao público através da correspondente inutilização.

Acontece que, ao contrário da generalidade das coisas móveis, que estão demarcadas e individualizadas por natureza, dado que constituem troços da realidade corpórea bem definidos, as coisas imóveis, em geral, são demarcadas das demais fundamentalmente atendendo ao arbítrio de alguém, no exercício da sua autonomia.

Um elemento definidor elementar da individualidade predial como, por exemplo, a geometria do prédio, depende, quase exclusivamente, da livre actuação dos particulares.

E mesmo quando seja um acto da Administração Pública ou com intervenção desta – como no caso do emparcelamento rural ou dos loteamentos urbanos – continua a ser um acto essencialmente discricionário, uma vez que pelo menos a definição geométrica não é passível, em regra, de subordinação a critérios gerais e abstractos.

4. Por razões de *antecipação da segurança jurídica*, é exequível proceder à descrição mesmo antes de existir a coisa à qual esta se refere. Desde que ela já exista em projecto ou potência, sempre acaba, do ponto de vista formal, por existir um objecto ao qual a descrição se refere: a coisa tal qual resulta desse delineamento.

Certamente sucede que os actos de registo relativos a projectos de coisas não retratam a realidade extra-registal, antes a *antecipam*. Por isso, a eficácia dos factos inscritos na dependência da descrição de uma coisa jurídica e/ou materialmente inexistente está sujeita à verificação de um facto condicional, o qual, não se produzindo, determina a inutilização da descrição (*v.g.* artigo 87º, n.º 2, a), Cód.Reg.Predial) e a caducidade ou o cancelamento (se este for pedido por causa da não produção de efeitos do facto inscrito e ocorrer antes de verificada a caducidade) das inscrições efectuadas por referência a essa descrição.

O registo, ao menos o predial, assim sendo, não constitui apenas uma (pretensa) duplicação da realidade. Pode servir também para descrever uma realidade eventual, ou seja, de todo o modo, uma realidade que (ainda) o não é. Sirva de exemplo acabado o registo como prédio urbano de um mero lote para

construção – em rigor, a este ainda não cabe aquela qualificação, ao menos por aplicação estrita do critério contido no n.º 2 do artigo 204º do Cód.Civil. Sucede é que em situações deste género a realidade registal é assumidamente desconforme com a realidade extra-registal e isso transparece do próprio registo. Não se coloca, pois, um problema de protecção de expectativas fundadas na realidade registal se a realidade extra-registal nunca se chegar a concretizar nos moldes previstos.

5. A descrição destina-se a proceder à “*identificação física, económica e fiscal dos prédios*” (artigo 79º, nº1, do Cód.Reg.Predial). É um assento onde, portanto, se recolhem *dados de facto* relativos à coisa objecto da descrição.

É verdade que semelhante recolha deve ser cuidadosamente realizada e que se deve adoptar o máximo de elementos disponíveis que permitam individualizar o mais exactamente possível o imóvel em causa. De todo o modo, se se trata de dados de facto, estes são como são, e não como a sua retratação é feita na descrição. Ou seja, se porventura não existir rigorosa correspondência entre a realidade física e a realidade registal correspectiva, obviamente só pode prevalecer a realidade tal como ela é – se, por exemplo, o prédio descrito não existe, não tem a área ou não tem a construção que na descrição se identifica, não tem.

Por muito cuidado que haja e por muito fidedignos que sejam os meios de prova nos quais se baseie a descrição, a possibilidade de se verificar uma discrepância entre a realidade e o conteúdo de descrição é concretizável, sucede efectivamente e com alguma frequência ⁵.

A descrição será um assento extremamente importante do ponto de vista da organização estrutural da instituição registal predial, uma vez que constitui o *centro* da mesma. No entanto, do ponto de vista externo, ou seja, do ponto de

⁵ Por tudo isto se afirma correntemente na jurisprudência que a descrição não está dotada de fé pública. Veja-se, por exemplo, o Acórdão do STJ de 04/04/1995, Proc. n.º 086741: *I. O registo predial continua a ter uma função essencialmente declarativa; e a presunção, aliás ilidível, do artigo 7 do Código de Registo Predial de 1984, não se estende aos elementos meramente descritivos, como sejam a área ou as confrontações de prédio urbano. II. O artigo 28 do Código de Registo Predial de 1984 reporta-se a harmonização dos valores de áreas mas entre o registo predial e a matriz fiscal, e não com áreas reais. III. A referência a estas seria, sempre, corrigível, mormente a partir de iniciativa de qualquer interessado. IV. Sem mais, a não coincidência entre a área constante, identicamente, do registo predial e da matriz fiscal, e a área real (nem se sabendo qual) não justificaria a resolução do contrato-promessa. V. O princípio da boa fé é uma aragem vivificadora que perpassa pelo direito, mormente obrigacional, implicando uma conduta ético-jurídica que se traduz por deveres acessórios e por corolários concretos conforme a problemática em apreço. VI. Agem em abuso de direito, por ofensa ao princípio da boa fé (que é de conhecimento oficioso), os promitentes compradores que, sem motivo plausível, recusam, ao promitente comprador, uma planta do prédio prometido comprar e vender, sabem que área oficial e a real não coincidem, requerem a correcção da descrição sem, disso, darem conhecimento ao promitente comprador, apesar de o prazo do negócio prometido depender da obtenção da documentação pertinente e de, anteriormente, terem-lhe enviado documentação referente à área conforme constava antes do pedido de correcção; e pretendem a condenação do promitente-comprador no pagamento do valor de cláusula penal, ainda que a resolução desencadeada por este não tivesse tido suficiente justificação; ou o Acórdão, do mesmo Tribunal, de 24/01/2002: A presunção derivada da inscrição no registo predial não abrange os elementos da identificação predial.*

vista do público, é um assento que só tem relevância na medida em que facilita e, em muitos casos, é o único elemento que possibilita a busca de informação ⁶.

6. O artigo 7º do Cód.Reg.Predial, quando estabelece a presunção de fidelidade do registo à realidade que pretende retratar não distingue entre descrição e inscrição. E a verdade é que, de acordo com o n.º 1 do artigo 76º do mesmo diploma, “o registo compõe-se da descrição predial, da inscrição dos factos e respectivos averbamentos, bem como de anotações de certas circunstâncias”.

Sucedo é que, por comparação com a inscrição, a descrição faz *menos fé*. E certamente a prova do contrário daquilo que pela lei se presume é relativamente fácil: bastará confrontar a descrição com o respectivo objecto, bastará a simples constatação de que a descrição não tem correspondência com o imóvel tal qual como este surge descrito.

Protecção de terceiros pelo registo - consequências

7. Ainda que não assente num negócio jurídico, a aquisição por via do artigo 291º do Cód.Civil é *derivada*.

Dá-se o caso em que a um sujeito (o alienante) se concede legitimidade para impor, unilateralmente, a transmissão ou a oneração de um direito real alheio a favor de outrem (o terceiro adquirente).

O evento que promove a disposição é um facto jurídico *stricto sensu* complexo e de formação sucessiva, integrado por todos os requisitos de aplicação do artigo 291º. Daí em diante prevalece, *para todos os efeitos e para o terceiro* aí identificado, a realidade registal. Na medida do necessário para que se obtenha a tutela que terceiro *merece*, a realidade extra-registal torna-se insuscetível de invocação.

A primeira consequência que se deduz a partir da verificação dos requisitos de subsistência da realidade registal é a de que se concretiza o efeito – *ao menos o efeito real* – que o facto jurídico registado tendia a produzir. Isto é, por exemplo, tendo o terceiro adquirente preenchido as condições exigidas pelo artigo 291º do Código Civil, a consequência que a compra, a permuta, etc., deveria desencadear – aquisição da propriedade, do usufruto, da servidão, da hipoteca, etc. – verifica-se tal qual fossem válidas.

Mas porque a protecção das expectativas do beneficiário assim o exige e impõe, geram-se igualmente todos os demais efeitos para os quais esse facto seria apto e com o âmbito que em tal caso teria. Se, por exemplo, A vende *x* a B, este vende-o a C e a primeira venda é declarada inválida por qualquer razão mas C estiver em condições de beneficiar de amparo por via da aplicação do disposto no artigo 291º, existindo algum preferente legal ou negocial com eficácia real

⁶ Como diz Díez-Picazo (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, pág. 524): “es seguro que hay un titular jurídico-real, pero no es seguro que haya un objeto jurídico-real”.

(artigo 421º) poderá este exercer o seu direito contra C (nos termos gerais do artigo 1410º).

8. A aquisição por via da verificação da *factispecie* descrita no artigo 291º do Cód.Civil, devendo ser entendida como uma modalidade de *aquisição derivada*, é também *forçada* ou *coerciva*, assemelhando-se – do ponto de vista daquele que perde o seu direito ou sofre a respetiva oneração (o titular extra-registal) – à venda executiva (artigo 824º). Trata-se, portanto, de “un mode légal d’acquisition”⁷.

O efeito aquisitivo a favor do terceiro registal é *infligido* à esfera jurídica do titular extra-registal por causa do valor superior que subjaz à proteção conferida àquele – “a segurança do comércio jurídico imobiliário” (artigo 1º, Cód.Reg.Predial).

O que antecede pressupõe, contudo, que o efeito jurídico pretendido poderia ser obtido não fora o vício de que os actos em causa sofrem. A aquisição por via do artigo 291º é um sucedâneo do negócio válido. Juridicamente, a aplicação do preceito contido no artigo 291º é uma hipótese de “do mal, o menos”. Mas, sobretudo, para o adquirente tabular é como se tudo fosse plenamente válido. Sempre com esta ressalva, todavia: na medida em que puder ser. Ver-se-á a importância desta constatação já de seguida.

Inutilização da descrição

9. Nos termos do artigo 86º, n.º 1, Cód.Reg.Predial, as descrições não são susceptíveis de cancelamento mas devem ser inutilizadas nas hipóteses do seu n.º 2.

O cancelamento não é possível porque “em princípio, nenhum prédio se extingue” e “qualquer prédio tem uma história fáctico-jurídica”⁸.

Aparentemente, a enumeração contida neste último preceito teria carácter taxativo. Afigura-se, todavia, “que às seis alíneas do n.º 1 deveria ser aditada uma sétima prevendo genericamente qualquer outro motivo em que o prédio deixou de existir”⁹. Um caso óbvio: aquele em que uma operação de loteamento urbano haja sido impedida – por v.g. nulidade do licenciamento ou caducidade do alvará de loteamento – por razões posteriores à abertura das descrições para os diversos lotes autorizados.

“O cancelamento da inscrição de emissão do alvará de loteamento não obriga à inutilização dos lotes, até porque isso poderia constituir pura perda, pura inutilidade. Tal inutilização só poderia ser efectuada em relação a lotes não transmitidos, e como consequência da sua anexação entre si, ou entre si e a parte

⁷ F.Terré – P.Simler, *Droit Civil – Les Biens*, pág. 277.

⁸ Mouteira Guerreiro, *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*, 2ª edição, págs. 199/200.

⁹ Mouteira Guerreiro, *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*, 2ª edição, pág. 200.

restante do prédio-mãe, se esta não tivesse, por sua vez, sido inutilizada, por os lotes terem abrangido toda a sua área”¹⁰. “A anotação de caducidade do alvará de loteamento impede a realização de registos definitivos de transmissão de lotes, seja qual for a forma da sua titulação”¹¹.

10. A propósito da declaração de nulidade da licença de loteamento, diz-se no P.º n.º C.P. 55/2010 SJC-CT do IRN que “mercê da declaração de nulidade, os lotes – todos eles, quer tenham quer não tenham sido entretanto objecto de relações jurídicas de conteúdo privatístico – deixam de ser lotes: é dizer, deixam de ser prédios destinados a edificação. Na verdade, e mais radicalmente, é mesmo a sua condição de prédios, enquanto coisa autónoma, que radicalmente fica posta em causa. Dissemo-lo já: a declaração de nulidade desfaz a divisão fundiária – e no plano tabular essa é, estamos em crer, a sua mais primária e mais expressiva consequência.

Como traduzir nas tábuas, de forma adequada, inscritiva e descritivamente, os efeitos da nulidade da operação de loteamento inscrita?

Quanto às descrições respeitantes a lotes cuja titularidade registal se mantenha nas mãos do loteador, entendemos que devem ser inutilizadas com fundamento na declaração de nulidade, e a área respectiva, em consequência, devolvida (é dizer: reanexada) à descrição do prédio objecto da operação de loteamento. É esta, segundo cremos, a actuação técnica que melhor exprime a destruição da divisão fundiária ocasionada pelo licenciamento, bem como a eficácia retroactiva da invalidade.

Quanto às descrições respeitantes a lotes com direitos inscritos a favor de terceiros, porém, atenta a indispensabilidade da definição judicial das consequências, sobre eles (ou sobre os negócios que os causaram), da nulidade administrativa pronunciada, não pode delas como é evidente proceder-se à inutilização. Uma coisa porém temos por certa: é que também estas descrições deixaram, com o registo do cancelamento, por nulidade, da inscrição de loteamento, de representar lotes, abolido que foi, sem excepção para eles, o *ius aedificandi*. Pelo que, se não se inutilizam, pelo menos a tais descrições se deverá fazer o que a conservatória fez: ou seja, anotar-lhes a circunstância de ter sido declarada a nulidade do acto administrativo de licenciamento (ou acto permissivo equiparável) da operação de loteamento ao abrigo da qual o lote foi criado”.

Note-se, contudo, que esta conclusão pressupõe que as inscrições em causa já se encontrassem lavradas à data do cancelamento da inscrição de autorização de loteamento. Aplicando ao nosso caso, isto diria respeito às inscrições de hipoteca mas não às de penhora. Mesmo em relação às primeiras, contudo, é relevante o que a seguir se diz.

¹⁰ Isabel Pereira Mendes, *Consequências registrais da caducidade do alvará de loteamento*, in Estudos sobre Registo Predial, pág. 149.

¹¹ Isabel Pereira Mendes, *Consequências registrais da caducidade do alvará de loteamento*, in Estudos sobre Registo Predial, pág. 164. No caso, a autora refere-se a transmissão por ser esse o problema que concretamente se colocava.

Prossegue, de facto, o citado parecer: “Registada que seja a declaração de nulidade, cabe perguntar em que termos daí resulta condicionada a qualificação dos registos que em relação às descrições dos «lotes», bem como em relação ao prédio do qual aqueles, por divisão, saíram, venham ulteriormente a ser requeridos.

Uma primeira situação que podemos contemplar é a do negócio jurídico que tenha sido celebrado antes da declaração de nulidade. O loteador vendeu o lote..., como lote, ao sr. B; o sr. B vem requerer o registo do facto já depois do registo da declaração de nulidade do licenciamento – *quid iuris?*

(...) o registo deste facto, como lote, não é já legalmente possível, porquanto o «lote», pela declaração de nulidade, desapareceu do mundo jurídico. De modo que, parece-nos, se imporá a recusa – aquele concreto facto negocial já não pode valer como titulação da venda de lote, cabendo por isso aplicar a al. b) do n.º 1 do art.º 69.º, do CRP. O problema, porém, é mais fundo. É que não foi só a sua condição de lote que em resultado da declaração de nulidade ficou questionada – foi mesmo a sua condição de prédio, de coisa *a se*. Pelo que também não se nos afigura possível aceitar a viabilidade do registo que, em vez de lote, «quisesse» transformar o objecto do negócio em, por ex., prédio rústico. Repisamo-lo: a divisão fundiária é como se não tivesse ocorrido – logo, os prédios-lotes que resultaram dessa divisão, que por sua vez resultou do licenciamento declarado nulo, é como se nunca tivessem existido.

E acresce que, de qualquer modo, não foi um prédio rústico que se negociou, isto é, não foi sobre um prédio «que não fosse lote» que a vontade negocial das partes se formou – e tanto bastaria para se dar o facto «aquisição de prédio rústico» por não titulado. Quer se requeira o registo do bem tomado como lote, quer se requeira o registo do bem tomado como unidade que não seja lote, parece-nos que, em qualquer caso, o registo se terá que recusar

Hipótese diferente é a do negócio de transmissão ou de oneração celebrado após a declaração de nulidade. Este negócio, na medida em que verse sobre lote – ou seja, prédio destinado a edificação – será manifestamente nulo. Sobre ser o objecto legalmente impossível (CCivil, art.º 280.º/1), ocorrerá outrossim violação da norma imperativa do art.º 49.º/1, do RJUE (CCivil, art.º 294.º). O registo terá que ser recusado (CRP, art.º 69.º/1/d)”.

Primeira conclusão: há fundamento suficiente para inutilizar a descrição de prédios cujo loteamento ficou inviabilizado: seja por nulidade do licenciamento (como sucede no caso do mencionado parecer), seja – dado haver analogia suficiente – por o alvará ter caducado (ao menos, a partir da data da anotação deste evento). Caso contrário, o registo estará a apresentar ao público uma falsa imagem: os referidos prédios inexistem juridicamente. Não são uma realidade.

11. A tutela de direitos de terceiro pode eventualmente exigir diversa solução. Mas isso supõe que estes preencham as condições de protecção enunciadas pelo artigo 291º do Cód.Civil.

Há, de facto, uma regra basilar nesta matéria: trate-se de descrição, de inscrição ou de qualquer outro acto de registo, ele deve retratar a realidade a que se refere o mais fielmente possível. A existência de expectativas de terceiro merecedoras de atenção pode justificar algum desvio à regra. Mas fora disso, à Conservatória cabe rectificar todas as inexactidões (em sentido amplo) de que o registo padeça.

Em abstracto, os titulares *v.g.* de hipotecas sobre os “lotes” resultantes do alvará caducado são terceiros. E terceiros para efeitos de registo uma vez que inscreveram as suas aquisições.

Mas a aplicação do disposto no artigo 291º do Cód. Civil pressupõe que o negócio que favorece o terceiro, sendo nulo, é susceptível de produzir efeitos como se fosse válido. O vício de que padeça torna-se por isso ultrapassável.

Na hipótese colocada, todavia, o vício de que sofrem os actos constitutivos das hipotecas configura, no caso, um obstáculo insuperável: se o lote não existe, não é coisa ou, na melhor das hipóteses, é coisa legalmente impossível (artigo 280º, n.º 1, Cód. Civil). Em si, este vício constitui uma barreira insuperável. Para o futuro, mas também para o passado. É que mesmo que o próprio dono dos lotes pretendesse mantê-los tal qual o alvará de loteamento os definiu, isso seria inexecutível¹². Não poderia vendê-los, doá-los, deixá-los em testamento, etc. As hipotecas não podem, por isso, ser executadas porque não têm objecto a que se possam reportar. Um eventual adquirente na venda executiva nada poderia comprar. E por aí fora...

12. Exactamente o mesmo se diga em relação à constituição *v.g.* de penhoras posteriores à anotação de caducidade do alvará de loteamento. O respectivo objecto é, por maioria de razão, legalmente impossível. O seu acto constitutivo é, por isso, *originariamente* nulo (artigo 280º, n.º 1, Cód. Civil).

Agora, todavia, com uma agravante: segundo o entendimento jurisprudencial que se tornou unânime após a prolação do acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99 (“*Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa*”), o credor exequente quando regista a penhora não se considera terceiro para efeitos de registo. O que significa que não beneficia, não obstante ter realizado a competente inscrição, de protecção tabular. Inscrever ou não inscrever é para ele absolutamente indiferente quando o acto de penhora padeça de algum vício. Este entendimento foi depois, ao menos

¹²“(…) é ilegítima a constituição de hipoteca voluntária que tem por objecto coisa juridicamente inexistente: lotes de terreno que foram criados em claro afrontamento à lei, sendo nulas as respectivas descrições, como se viu, por não haver registo de autorização de loteamento. O que acarreta a nulidade do negócio, por força do disposto no n.º 1 do artigo 280º do Código Civil, bem como o cancelamento dos registos a que se procedeu na dependência da escritura de hipoteca voluntária, de acordo com o artigo 13º do Código do Registo Predial” (acórdão da Relação de Évora de 15/01/2009, Proc. n.º 2548/08-3).

segundo a interpretação dominante, transferido para o disposto no actual n.º 4 do artigo 5º do Cód.Reg.Predial.

13. Ao menos os actos de registo das referidas penhoras deveriam assim ser recusados porque a respectiva nulidade – determinada pela impossibilidade de objecto – é *manifesta* [artigo 69º, n.º 1, alínea d), Cód. Reg. Predial], como se retira do parecer proferido no P.º n.º C.P. 55/2010 SJC-CT acima referido. Nulidade manifesta é a nulidade indubitável¹³.

¹³ Cf. v.g. P.º R. P. 147/2009 SJC-CT do IRN: “(...) mesmo admitindo, por mera hipótese de raciocínio embora, que a doação efectuada por uma sociedade comercial é nula, (...) os negócios contrários à norma injuntiva (...) não são necessariamente nulos”. Por isso, “não pode o conservador, no condicionalismo exposto, concluir pela nulidade manifesta do negócio jurídico em apreço, e, como corolário, pelo preenchimento do fundamento legal de recusa estabelecido na alínea d) do n.º 1 do artigo 69.º do Código do Registo Predial”.