

Director- Geral dos Registos e Notariado

Rec. n.º 66/ A/00

Proc.: R-4057/00

Data: 16-11-2000

Área: Açores

Assunto: REGISTOS E NOTARIADO. PRÉDIO. REGISTO PROVISÓRIO DE HIPOTECA. ATRASO. INDEMNIZAÇÃO.

Sequência: Acatada

INTRODUÇÃO

Em 18/10/99, foi aberto processo na Extensão da Provedoria de Justiça da Região Autónoma dos Açores em virtude de queixa sobre os procedimentos de registo provisório de aquisição e registo provisório de hipoteca voluntária relativos ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo sob o n.º..., da freguesia das Cinco Ribeiras.

Em especial, era reclamada a actuação da Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo pela circunstância de ter levado ao pagamento, por duas vezes, do valor dos emolumentos devidos pela feitura dos mencionados registos.

A matéria objecto do processo em instrução na Provedoria de Justiça motivou, igualmente, uma reclamação (de 18/10/99) apresentada na Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo apresentada pela Senhora ... Por este facto, a Extensão dos Açores questionou - pelo ofício de 19/11/99 - a Direcção- Geral dos Registos e Notariado sobre o encaminhamento dado à reclamação, bem como sobre a decisão relativa ao mérito da mesma.

A coberto do ofício de 30/11/99, da Direcção- Geral dos Registos e Notariado, foi remetida à Extensão dos Açores fotocópia do relatório das averiguações efectuadas na sequência da reclamação.

Transcreve- se, na íntegra, o teor do relatório.

--- RELATÓRIO ---

Satisfazendo o solicitado telefonicamente pela Exm.^a Sr.^a Inspectora Coordenadora, procurei averiguar, durante a visita que efectuei à Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo, ainda que informalmente, os factos referidos na reclamação formulada em 18/10/99 por DB.

Pude verificar o seguinte:

- a) Em 07/04/99 foram pedidos, em relação ao prédio urbano descrito na ficha ... da freguesia de Cinco Ribeiras, através das ap. 13 e 14, um Registo provisório de Aquisição e um Registo provisório de Hipoteca, respectivamente (Doc. n.º 1);
- b) Os Registos em causa foram lavrados no dia 26/05/99 e, depois de conferidos e assinados pelo Sr. Adjunto destacado, em substituição legal do Conservador, foram efectivamente lançados no Livro de Emolumentos no dia 27/05/99 (Doc. n.º 2);
- c) No dia 25/06/99, através da ap. 6 o interessado pediu que fosse averbada à inscrição provisória de Aquisição (Insc. G-2), lavrada a seu favor, que era actualmente casado com o requerente (Doc. n.º 3);
- d) O acto de Registo em causa, só veio a ficar disponível para os interessados no dia 12/10/99, data em que, depois de lavrado, conferido e assinado pelo Sr. Conservador, a respectiva conta foi lançada no Livro de

Emolumentos, sob o n.º ... (Doc. n.º 4);

e) Em 18/10/99, portanto no mesmo dia em que ... fez a sua reclamação no "Livro Amarelo", o Sr. Conservador anotou a caducidade dos Registos Provisórios de Aquisição e Hipoteca Voluntária, cuja apresentação datava de 07/04/99;

f) No dia 22/10/99 foram pedidos em relação ao mesmo prédio, através das ap. 21 e 22, respectivamente, um Registo Provisório de Aquisição a favor de ... (a reclamante) e o marido, e um Registo de Hipoteca a favor da C. G. de Depósitos (Doc. n.º 5);

g) Os Registos em causa, depois de lavrados, conferidos e assinados pelo Sr. Conservador, foram lançados no Livro de Emolumentos no dia 26/10/99, sob os n.ºs de conta ... (Doc. n.º 6).

Pude ainda apurar que, até ao início de funções nesta Conservatória do actual Sr. Conservador (que esteve na situação de Adjunto destacado, desde 25/05/99 até à sua posse como Conservador, em 16/06/99), não era concedida prioridade e urgência gratuita aos Registos Provisórios por Natureza de Aquisição e Hipoteca Voluntária.

O Sr. Conservador alterou a referida prática, passando a ser dado cumprimento ao despacho n.º 20/96 do Exm.º Senhor Director Geral (despacho que foi ripristinado através do despacho n.º 27/98, de 27/07/98), daqui tendo decorrido que, 1 dia depois do seu início de funções, (ainda na qualidade de Adjunto destacado), tivessem sido lavrados os citados Registos Provisórios (ap. 13 e 14 de 07/04/99) que ficaram disponíveis em 27/05/99, como se disse anteriormente na alínea a).

Pude também apurar que, no que respeita às urgências requeridas (o que não foi manifestamente o caso do pedido de Averbamento de estado civil feito, em 25/06/99, através da ap. 6), o Sr. Conservador as vem deferindo, quando devidamente fundamentadas, como consta, aliás, do aviso afixado na Conservatória (Doc. n.º 7).

EM CONCLUSÃO: De todo o exposto resulta que:

Não parece ter fundamento a afirmação feita pela reclamante no ponto 5 da sua exposição, dado que os Registos em causa (Reg. Prov. por natureza de Aq. e Hip. Voluntária) ficaram disponíveis em 27/05/99.

Quanto ao averbamento de actualização do estado Civil, pedido pela ap. 6 de 25/06/99, ele só veio a ficar disponível no dia 12/10/99, o que se deve ao facto de a Conservatória estar com um atraso de quase três meses, e os interessados não terem requerido a feitura do acto de Registo com urgência.

De facto, a prática da Conservatória, desde o início de funções do actual Sr. Conservador, tem sido deferir os requerimentos de urgência quando esta seja devidamente fundamentada, sendo os respectivos registos lavrados sempre dentro do prazo máximo de 15 dias posteriores à entrada do requerimento.

Dado que se tratava de pedido de registos provisórios por natureza de Aquisição e de Hipoteca Voluntária, e como tal qualificados, o seu prazo de validade é de 6 meses (a contar de 07/04/99, data da respectiva apresentação), pelo que caducaram efectivamente no dia 07/10/99, já que não foi, antes desta data, pedida a respectiva conversão.

Não se me afigura, assim, que, tanto quanto pude apurar, haja motivos para censurar a actuação da Conservatória.

Por fim, referirei que, como se disse anteriormente na alínea f), os interessados, posteriormente à formulação da reclamação, solicitaram já, de novo, em (22/10/99) a feitura dos Registos Provisórios de Aquisição e Hipoteca Voluntária, Registos que, por gozarem de prioridade e urgência gratuita (sempre concedida pelo actual Sr. Conservador), já se encontravam efectuados e disponíveis para os interessados desde 26/10/99.

Em 13 de Novembro de 1999

O Inspector

São os seguintes os factos pertinentes apurados no decurso da instrução no que concerne aos registos relativos ao prédio urbano descrito na ficha ..., freguesia das Cinco Ribeiras, e que motivaram a apresentação de queixa neste órgão do Estado:

1. Pela apresentação n.º 13, de 07/04/99, foi pedido o registo provisório de aquisição;
2. Pela apresentação n.º 14, de 07/04/99, foi pedido o registo provisório de hipoteca;
3. Estes registos pedidos pelas apresentações n.ºs 13 e 14, de 07/04/99, ficaram disponíveis em 27/05/99 (foram lavrados, conferidos, assinados pelo senhor Adjunto em substituição do Conservador e lançados no Livro de Emolumentos, sob os n.ºs 768 e 769);
4. Pela apresentação n.º 6, de 25/06/99, foi pedido um averbamento à inscrição provisória de aquisição;
5. Este averbamento pedido pela apresentação n.º 6, de 25/06/99, ficou disponível em 12/10/99 (foi lavrado, conferido, assinado pelo senhor Conservador e a respectiva lançada no Livro de Emolumentos, sob o n.º 5377);
6. Em 18/10/99, o senhor Conservador anotou a caducidade dos registos provisórios de aquisição e hipoteca voluntária, cujas apresentações (n.ºs 13 e 14) eram de 07/04/99;
7. Em 22/10/99, os interessados solicitaram, de novo, a feitura dos registos provisórios de aquisição e de hipoteca voluntária.

II - EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Pode, desde já, afirmar-se com segurança que a queixa que deu origem à presente instrução, e que motivou a reclamação no livro amarelo, não era relativa aos registos provisórios de aquisição e hipoteca (apresentações n.ºs 13 e 14, de 07/04/99) - tendo até sido feita num momento posterior ao dos pedidos de registo provisório de aquisição e hipoteca (de 07/04/99) e mesmo após estes terem sido lavrados e estarem disponíveis (27/05/99) - pelo que a análise destes processos de registo não permitiria dar a reclamação por procedente, ou por improcedente.

Acrescente-se que foi a circunstância dos registos pedidos pelas apresentações n.ºs 13 e 14 não terem possibilitado a celebração da escritura pública - porquanto, como é dito no texto da reclamação apresentada na Conservatória pela senhora D. Daniela Paula Santos Pereira Barcelos, "na C.G.D. [informaram os interessados] que uma vez que [tinham] casado entretanto, [teriam] que fazer um averbamento de casamento" - que levou ao pedido o averbamento titulado pela apresentação n.º 6, de 25/06/99.

Uma vez que os interessados pretendiam - e sobre este facto não restam quaisquer dúvidas - efectuar a celebração da escritura pública de compra e venda e de mútuo relativa a um prédio urbano, verifica-se que a queixa vem feita da impossibilidade de celebração de um contrato de compra e venda de uma habitação - ou, dito com maior rigor, do atraso no registo do averbamento que impossibilitou a feitura da escritura pública.

Assim, o que importa analisar é o procedimento de averbamento relativo à actualização do estado civil dos interessados, o qual foi pedido em 25/06/99 e ficou disponível em 12/10/99.

Relembre-se, então, o que o senhor inspector referiu a este propósito:

Quanto ao averbamento de actualização do estado Civil, pedido pela ap. 6 de 25/06/99, ele só veio a ficar disponível no dia 12/10/99, o que se deve ao facto de a Conservatória estar com um atraso de quase três meses, e os interessados não terem requerido a feitura do acto de Registo com urgência.

Neste aspecto, o relatório não em nada desatende a reclamação apresentada. Ao contrário, parece confirmar na íntegra a substância da queixa: existiu um atraso substancial (o senhor inspector revela que era de quase três

integra a substancia da queixa. existiu um atraso substancial (o senhor inspector revela que era de quase tres meses) no tratamento do averbamento reclamado.

Mas o senhor inspector justifica o atraso, juntamente com a demora da Conservatória, no facto do registo não ter sido solicitado com urgência. Importa, quanto a esta última afirmação, manifestar a absoluta discordância da Provedoria de Justiça. Com efeito, apenas faz sentido falar em pedidos de urgência nas situações em que os interessados pretendem que os actos de registo venham a ser feitos num prazo mais curto do que aquele que a lei prevê.

É reconhecida a prática habitual, de que muitas pessoas lançam mão, de fazer uso deste expediente (pedido de urgência) com o intuito de obter uma conclusão mais célere do seu processo de registo. Mas esta prática repetida não torna apropriado falar em solicitação de urgência nestes casos nem, tão pouco, justifica que seja conferido a este procedimento um tratamento idêntico aos dos verdadeiros pedidos de urgência.

Atente-se, a este propósito, no despacho do Director- Geral dos Registos e Notariado, de 24/05/85, que reconheceu não ser devido o pagamento do emolumento previsto no artigo 9.º da Tabela de Emolumentos do Registo Predial nos casos em que a urgência era requerida depois de ultrapassado o prazo legal da feitura dos registos (1).

E, diga-se, faz todo o sentido que assim seja: nos casos de atraso na feitura dos registos (i.e. em que já decorreu o prazo fixado na lei) não se pode falar - desde logo por imperativo lógico - em pedidos de urgência. Nestes casos, os interessados limitam-se a pedir que o registo seja efectuado com maior rapidez; mas já não podem alcançar os benefícios da urgência uma vez que o prazo legalmente fixado está esgotado.

Ora, o artigo 75.º, n.º 1, do Código do Registo Predial (2) (adiante, CRPredial), dispõe que:

Artigo 75.º

Prazo e ordem de registos

1 - Os registos são lavrados no prazo de quinze dias e pela ordem de anotação no Diário.

(...)

Qualquer pessoa que pretenda que o registo seja efectuado num prazo inferior ao previsto no artigo 75.º, do CRPredial, deve solicitar urgência para o tratamento do respectivo pedido; mas já não será assim se o interessado se satisfaz com o prazo legalmente estipulado. Então, basta-lhe- á aguardar o decurso do prazo fixado na lei.

É este o entendimento subjacente ao supra referido despacho do Director- Geral dos Registos e Notariado, de 24/05/85. E o mesmo raciocínio é aplicável, grosso modo, à situação em apreço.

Com efeito, para os interessados no presente processo teria bastado que os prazos legalmente previstos tivessem sido cumpridos para evitar a (nova) solicitação de registos provisórios de aquisição e hipoteca voluntária.

Uma vez que estes pediram o averbamento em 25/06/99, e atendendo a que a caducidade apenas operava em 07/10/99, deve concluir-se que não foi a falta do pedido de urgência relativamente ao averbamento titulado pela apresentação n.º 6 que impediu o aproveitamento do registo provisório de aquisição mas, o que é substancialmente diferente, a circunstância do acto de registo ter ficado disponível em 12/10/99 (data em que o registo provisório de aquisição já havia caducado) deveu-se "ao facto de a Conservatória estar com um atraso de quase três meses" - como reconheceu o senhor inspector.

Exigir dos interessados um pedido de urgência apenas faria sentido no caso da caducidade do registo provisório de aquisição ter operado nos quinze dias posteriores à data da apresentação n.º 6. Tal não foi, como ficou dito, o que aconteceu.

Na verdade, a caducidade dos registo provisório de aquisição e de hipoteca voluntária aconteceu mais de três meses após o pedido de averbamento - que é um prazo manifestamente suficiente para que uma Conservatória do Registo Predial tenha - em condições de funcionamento normal - este acto de registo disponível.

Acrescente-se, ainda, que os interessados não foram alertados para os atrasos de que padecia a Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo nem, tão pouco, para a circunstância da falta do pedido de urgência ir acarretar uma tão grande demora. E não é exigível às pessoas que se deslocam às conservatórias que tenham conhecimento dos atrasos destas nem que façam uso de expedientes procedimentais para os evitarem.

Ora, a ilicitude dos factos descritos, no que à responsabilidade do Estado no domínio de actos gestão pública diz respeito, é resultante do conceito fixado no artigo 6º do Decreto-Lei n.º 48 051, de 21 de Novembro de 1967: "consideram-se ilícitos os actos jurídicos que violem as normas legais e regulamentares ou os princípios gerais aplicáveis e os actos materiais que infrinjam estas normas e princípios ou ainda as regras de ordem técnica e de pendência comum, que devam ser tidas em atenção".

Os factos constantes do presente processo permitem, ainda, concluir pela verificação dos restantes pressupostos de aplicação do Decreto-Lei n.º 48 051:

- a) Culpa da Administração;
- b) Prejuízo;
- c) Nexa de causalidade entre o acto ilícito e o dano.

Por fim, e em função do que fica dito, importa deixar absolutamente claro que não é a actuação do senhor Conservador que é visada nem na reclamação nem, tão pouco, na presente Recomendação. Refira-se, até, que é notória a substancial melhoria no funcionamento da Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo que a entrada em funções do actual Conservador acarretou. Mas esta constatação não pode fazer esquecer a prática de anos seguida na Conservatória e os diversos incumprimentos - designadamente em termos de prazos de registos - ali verificados. Por outro lado, o trabalho de grande mérito que o senhor Conservador vem desenvolvendo na Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo - e do qual a Provedoria de Justiça é testemunha privilegiada - não pode significar que os atrasos nos processos de registo passem a ser irrelevantes para os interessados, ou que não lhes acarretem prejuízos.

Dir-se-á mesmo que o que surpreende na actuação da Conservatória do Registo Predial de Angra do Heroísmo - no período anterior à entrada em funções do actual senhor Conservador - é a quase inexistência de pedidos de indemnização nas largas dezenas de reclamações feitas em virtude dos atrasos verificados nos processos registrais.

Não pode, assim, deixar de ser considerada procedente a presente reclamação e ser recomendado o ressarcimento dos prejuízos causados aos interessados pela demora na realização do averbamento à inscrição provisória de aquisição pedido pela apresentação n.º 6, de 25/06/99.

O dano causado aos interessados é computado no montante despendido para a feitura dos novos registos provisórios de aquisição e de hipoteca voluntária.

III - CONCLUSÕES

Pelas razões que deixei expostas e no exercício do poder que me é conferido pelo disposto no artigo 20.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 9/91, de 9 de Abril, RECOMENDO:

- A. Que a senhora ... e o marido, senhor ... sejam indemnizados pelo prejuízo causado pelo atraso verificado no averbamento à inscrição provisória de aquisição, pedido pela apresentação n.º 6, de 25/06/99;
- B. Que o montante da indemnização corresponda ao valor emolumentar pago pela feitura dos registos provisórios de aquisição e hipoteca voluntária pedidos pelas apresentações n.ºs 21 e 21, de 22/10/99.

Permito-me chamar a atenção de Vossa Excelência para a circunstância da presente Recomendação, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 38.º da Lei n.º 9/91, de 9 de Abril, não dispensar a comunicação a este órgão do Estado da posição que venha a ser assumida em face das respectivas conclusões.

O PROVIDOR DE JUSTIÇA

H. NASCIMENTO RODRIGUES

-
- (1) Não obstante ter havido quem defendesse que esta "isenção" resultava do próprio despacho (cf. ISABEL PEREIRA MENDES, Código do Registo Predial, 9ª Edição, Almedina, Coimbra, 1997, p. 195) sempre pareceu fazer mais sentido considerar que ela decorria do próprio artigo 75.º, n.º 1, CRPredial, e que o despacho tinha natureza meramente interpretativa. Com efeito, não fazia qualquer sentido impor aos interessados, após o decurso do prazo máximo legalmente previsto, o ónus do pedido de urgência e do pagamento dos respectivos emolumentos. O despacho limitou-se a reconhecer, e a esclarecer, esta evidência.
- (2) Em data posterior à dos factos com relevância para a presente instrução foram introduzidas as alterações constantes dos Decreto- Lei n.ºs 375- A/99, de 20 de Setembro, e 533/99, de 11 de Dezembro.