

# Registo predial de ações judiciais

José A. R. L. González

Professor Catedrático da Universidade Lusíada – Lisboa

Investigador integrado do CEJEA

I. Nos termos em que o problema habitualmente se coloca, a registabilidade das ações depende da sua natureza real<sup>[1]</sup>. Somente estas terão acesso ao registo predial; não as de carácter pessoal.

A distinção entre ações com natureza real e ações com natureza pessoal não é realizada pela lei, nem, aliás, o respetivo critério distintivo se pode considerar instantâneo. Como demonstra o facto de ser inquestionável a sujeição a registo da ação de execução específica do contrato-promessa, quando certo é que ela se destina diretamente a obter um ato sucedâneo de uma declaração negocial e que, por isso, só reflexamente se dirige à produção de uma vicissitude sobre um direito real.

As *ações reais* são aquelas que se destinam à defesa de um direito real. O traço comum entre elas está na respetiva *causa de pedir*: em todas, o seu fundamento consiste na *titularidade* de um determinado direito real (artigo 581.º, n.º 4, Cód.Proc.Civil<sup>[2]</sup>). O que pressupõe, portanto, a demonstração de que essa titularidade radica no demandante.

[1] É por isso, por exemplo, que, com muito formalismo à mistura, a ação de impugnação pauliana foi normalmente tida como não registável até à reforma do registo predial imposta

pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, em virtude de, tipicamente, ser considerada ação de natureza pessoal. A correção desta última qualificação não se tornou impeditiva, porém, da

sua sujeição a registo predial [artigo 3.º, n.º 1, alínea a), Cód.Reg.Predial].

[2] Apesar da letra desta disposição identificar a causa de pedir nas

As ações registáveis não são somente aquelas «que tenham por fim... o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum» direito real. Ao invés, são todas aquelas que se encontrem dotadas de *eficácia real*, isto é, que tenham efeitos mesmo perante quem nela não tenha tido intervenção, independentemente de a lei as nominar, direta ou indiretamente, como factos registáveis. Prova de que o acesso ao registo predial não está dependente da etiqueta *direito real*, mas sim da potencial eficácia perante terceiros (à partida indeterminados) do facto registável.

II. No que tange ao efeito do registo de propositura de ação judicial<sup>[3]</sup>, embora não falte a sua caracterização como enunciativo<sup>[4]</sup>, não se pode acompanhar semelhante conceção. Pelo que se segue.

ações reais como “o facto jurídico de que deriva o direito real”, isso só pode bastar quando não estiver em litígio a titularidade respetiva, que é justamente o que está em discussão, por exemplo, na ação de reivindicação (artigo 1311.º, Cód.Civil). Num caso destes, é necessário provar, sobretudo, a validade do referido facto jurídico, o que pode facilmente implicar que “o facto jurídico de que deriva o direito real” seja constituído por uma sucessão de factos. De resto, mesmo quando não é a titularidade do direito real que está em discussão, continua a ser ela que constitui a causa de pedir nas ações reais; a sua prova é que não será tão exigente, bastando então a simples demonstração da *provável* existência da titularidade em causa, avaliada por regras de normalidade. Assim, por exemplo, aquele que intenta ação de demarcação, fá-lo por ser proprietário de certo prédio e não por o ter comprado, recebido em doação ou

por sucessão, etc.; sendo certo que, precisamente por não estar em litígio a titularidade dessa propriedade, se pode partir do princípio que, pela normalidade, aquele que demonstra beneficiar de uma venda ou de uma doação é titular de um direito sobre a coisa objeto de um destes atos. Cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/12/1995, Proc. n.º 087898: «I. Em ação real fundada na aquisição derivada, o autor tem de alegar factos tendentes a mostrar que adquiriu a coisa por um título e que o direito de propriedade já existia na pessoa do transmitente. II. A simples invocação de um negócio translativo de propriedade não basta para caracterizar a causa de pedir nas ações reais, pelo que o autor, quando não for beneficiado por qualquer presunção legal de propriedade, terá de invocar factos dos quais resulte a aquisição originária por usucapião, por parte dele ou de um transmitente anterior. III. Carecendo a petição inicial da alegação de factos destinados a

*demonstrar que o direito de propriedade já existia na pessoa do transmitente ou de que o autor tem a seu favor a usucapião, torna-se evidente que a ação não pode proceder, devendo a petição ser liminarmente indeferida».*

[3] Proc. 105/91 R.P.4 da DGRN: *I. Para a qualificação da natureza real da ação e da sua consequente sujeição a registo, deve o Conservador ater-se ao pedido formulado pelo autor, interpretando-o à luz da causa de pedir que invoca.*

[4] Neste sentido, ao menos no que respeita à ação de preferência, Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais*, 5.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pág. 359. Pires de Lima – Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, Coimbra Editora, Coimbra, vol. III, 2.ª edição, 1984, pág. 383, nota13) não qualificam o efeito do registo da ação de preferência, mas afirmam que “as consequências da omissão do registo vêm referidas no n.º

O argumento tradicionalmente invocado para sustentar o referido entendimento extrai-se a partir do disposto no n.º 3 do artigo 263.º do Cód.Proc.Civil. Argumento que justamente se julga ser suficiente para demonstrar que o efeito do registo de propositura de ação (registável) é antes o consolidativo<sup>[5]</sup>[6].

Deste preceito pode concluir-se que a falta de registo de propositura de ação determina a inoponibilidade dos efeitos do caso julgado nela formado perante quem, na sua pendência, suceda a alguma das partes<sup>[7]</sup>, se o sucessor se não tiver habilitado. Ainda que «2. *Visando o registo da ação, além da publicidade do litígio, assegurar a oponibilidade do direito a declarar na ação face a terceiros, tal oponibilidade fica assegurada com a demanda do terceiro na própria ação, mesmo que esta não seja registada*» (acórdão da Relação de Coimbra de 23/06/2020, Proc. n.º 117/19.8TFVN.C1).

3 do artigo 271º do Código de Processo Civil e são de ordem meramente processual”.

[5] «II – O direito de preferência atribuído por lei não precisa de ser registado para produzir efeitos em relação a terceiros, ainda que de boa-fé. Não obstante, a ação de preferência e a respetiva sentença estão sujeitas a registo. Faltando este registo, o que deixa de produzir efeitos contra terceiros, nomeadamente eventuais subadquirentes, não é o direito real de preferência, mas o próprio facto sujeito a registo, isto é, a ação e a decisão aí proferida. III – Assim, a falta de registo da ação de preferência intentada contra o alienante e o primeiro adquirente do imóvel – falta que as próprias partes podem suprir – é insuscetível de gerar a inutilidade da decisão que a julgue procedente essa ação, a qual produzirá os seus efeitos (retroativos) entre as respetivas partes, sem impedir que o direito de preferência venha a ser exer-

cido contra eventuais subadquirentes do mesmo imóvel» (acórdão da Relação do Porto de 05/03/2024, Proc. n.º 207/20.4T8PRT-A.P1).

[6] Questão diferente é a de saber a quem pertence requerer o registo da ação. «II – A obrigação de promover o registo da ação não impede sobre o autor, mas sim sobre o tribunal, nada justificando, por outro lado, a paralisação ou suspensão dos autos até à comprovação do referido registo, devendo, pelo contrário, o processo prosseguir a sua normal tramitação enquanto o tribunal realiza as diligências tendentes ao dito registo, nenhuma consequência advindo da eventual impossibilidade de efetivar tal registo ou de o efetivar sem dúvidas» (acórdão da Relação de Guimarães de 31/10/2019, Proc. n.º 75/17.3T8MTR.G1).

[7] «1. O registo provisório por natureza das ações é um registo essencialmente cautelar que, como a maior parte

das inscrições desse tipo, constitui uma reserva de inscrição para o futuro, com a qual se salvaguardam os direitos não admissíveis imediatamente a registo definitivo. 2. O carácter cautelar do registo da ação, implica que a partir do momento desse registo, nenhum interessado possa prevalecer-se, contra o autor da ação, dos direitos que sobre o prédio venha depois a adquirir do réu, ou a registar se já adquiridos, entretanto. 3. Assim, enquanto salvaguarda os interesses do autor, o registo da ação visa igualmente proteger eventuais interessados, informando-os para o facto de a titularidade registral a favor do réu, ou a existência ou inexistência tabulares de um direito sobre o prédio inscrito em nome deste, poderem vir a ser prejudicadas pela procedência da ação. 4. Por conseguinte, o registo da ação é como que a antecipação do registo da própria sentença transitada, em caso de procedência da pretensão do autor, e na medida dessa procedência» (acórdão da Relação de Lisboa de 19/02/2019, Proc. n.º 4949/16.0T8FNC.L1-7).