

## Documentos

*Porque se trata de matéria de interesse para os Advogados em termos de determinar a intervenção do Bastonário, publica-se seguidamente o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado.*

### **PARECER**

#### **Alterações ao Código do Registo Predial**

- Alterações ao C.R.P. em matéria de representação.
- Noção de «apresentante».
- Situação das empresas de mediação imobiliária.
- Satisfação dos preparos por «terceiro».
- Representação no recurso hierárquico.
- Representação no recurso contencioso.

#### *Sumário:*

1 — No léxico da linguagem registral, o vocábulo «apresentante» — usado designadamente nos arts. 42.º, n.º 1, e 61.º, n.º 1, b), do C.R.P. — significa a pessoa que «apresenta» — ou seja, que formula e exterioriza, assinando a respectiva requisição — a pretensão registral.

2 — Tal pedido de registo deve ser formulado (apresentado) pelo interessado (art. 36.º, C.R.P.) ou por quem detiver poderes de representação, expressos ou presumidos (art. 39.º, C.R.P.).

3 — Em face da eliminação da alínea c) do n.º 2 do art. 39.º do C.R.P., operada pelo Dec.-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro, a requisição de registo já não pode ser assinada por «qualquer

outra pessoa», que deixou de ser considerada mandatária presumida.

4 — As empresas de mediação imobiliária não têm poderes de representação dos seus clientes (comitentes) para formularem pedidos de registo junto das conservatórias do registo predial (cfr. art. 20.º, n.º 5, do Dec.-Lei n.º 77/99, de 16 de Março).

5 — Formulado e formalizado o pedido de registo, a pretensão ingressa no mundo jurídico e pode ser levada ao conhecimento do destinatário — o conservador do registo predial —, com a entrega da respectiva requisição, por qualquer pessoa: núncio do interessado ou auxiliar do mandatário (cfr. arts. 264.º, n.º 4, e 1165.º, do Cód. Civil).

6 — O «terceiro» — ou seja, a pessoa que, não sendo interessado no registo nem seu mandatário, pratica o acto material de entrega na competente conservatória da requisição de registo e dos documentos nesta relacionados — pode satisfazer os preparos exigidos para a realização do registo por meio de cheque sacado sobre conta bancária de que seja (con)titular ou que possa movimentar a débito (cfr. art. 767.º, n.º 1, do Cód. Civil).

7 — No caso previsto na conclusão anterior, o «terceiro» assumiu voluntariamente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos do registo — que legalmente cabe ao interessado, ou a este e ao seu mandatário, solidariamente (cfr. art. 39.º, n.º 4, do C.R.P.) —, pelo que deve o conservador, se não conseguir obter o desconto do cheque junto da entidade sacada e se resultar infrutífera a diligência prevista no n.º 1 do art. 133.º do Decreto n.º 55/80, de 8 de Outubro, cumprir o disposto no n.º 2 desta disposição legal, identificando os responsáveis legais (interessado/representante) e voluntário (terceiro).

8 — Com a eliminação da parte final do n.º 3 do art. 39.º do C.R.P., operada pelo Dec.-Lei n.º 533/99, o legislador pretendeu submeter o recurso hierárquico ao mesmo regime de representação para o pedido de registo, pelo que nos poderes de representação, expressos ou presumidos, para requisitar actos de registo estão compreendidos os poderes bastantes para interpor recurso hierárquico das decisões do conservador proferidas em sede de qualificação dos pedidos.

9 — Com a referida eliminação, a matéria da representação no recurso contencioso passou a ficar regulada exclusivamente no Cód. de Processo Civil, nos termos do qual é obrigatória a constituição de advogado (cfr. art. 32.º, n.º 1, *b*), a quem deverá o interessado conferir poderes forenses gerais ou para ser representado em qualquer acção (cfr. arts. 36.º e 37.º, n.º 1).

10 — Tratando-se, no entanto, de um «recurso» cujo processo decorre no âmbito judicial, é ao juiz que compete verificar o pressuposto processual do patrocínio judiciário.

**Normativo:** arts. 36.º, 39.º, 42.º, n.os 1, 2 e 3, 61.º, n.º 1, *b*), 66.º, 69.º, 70.º, 92.º, n.º 1, *f*), 140.º, n.º 1, 142.º, n.º 3, 145.º, n.º 3, e 147.º, n.º 1, do C.R.P. de 1984; — arts. 91.º, 93.º, n.º 1, *c*), 135.º e 136.º, n.º 1, *b*), do C.R.P. de 1967; — art. 91.º, n.º 1, do C.R.P. de 1959; — art. 173.º e seu § 1.º, do C.R.P. de 1929; — arts. 9.º, n.º 3, 264.º, n.º 4, 349.º, 350.º, n.º 2, 767.º, n.º 1, 1165.º e 1180.º, do Cód. Civil; — arts. 32.º, n.º 1, *b*), 35.º, 36.º, 37.º, n.º 1, 150.º, n.º 4, e 754.º, n.º 2, do Cód. de Processo Civil; — Dec.-Lei n.º 77/99, de 16 de Março (*maxime* arts. 3.º e 20.º, n.º 5); — art. 133.º, n.º 2, do Decreto n.º 55/80, de 8 de Outubro.

\*\*\*

1 — Este Conselho é chamado a pronunciar-se sobre a consulta que o Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial de Queluz formulou à DGRN a propósito da eliminação da alínea *c*) do n.º 2 do art. 39.º do Cód. do Registo Predial, operada pelo Dec.-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro.

Sustenta o consulente que a eliminação da citada norma implica o regresso, neste domínio, à prática imposta pelos arts. 90.º e 91.º do Cód. do Registo Predial de 1967, onde vigorava a norma do n.º 2 do art. 135.º, que dispunha: «A entrega pode ser feita por terceiro, desde que a assinatura do requerente se mostre reconhecida por notário, ou autenticada com o selo branco, se o requerente for uma entidade oficial».

Cita **Catarino Nunes**, *in* Código do Registo Predial anotado, 1968, págs. 312/313, que considerava que a hipótese desta norma não se traduzia em mandato, antes se tratando de «*simples nuntius*,

que tem em vista o mero acto material de apresentação», acontecendo que «o *nuntius* age em função de um contrato não de mandato, mas de prestação de serviços».

Nesta perspectiva, “as agências imobiliárias, actuando com base num contrato de prestação de serviços, escrito ou tácito, e identificando-se elas próprias ou através de um seu funcionário como apresentantes, entregavam o requerimento (antes de 1/10/84) ou a requisição (depois desta data) nas conservatórias”. E, após 1/10/84 — exceptuando os casos previstos neste Código “em que são necessárias as assinaturas dos proprietários ou possuidores inscritos (arts. 38.º e 47.º) ou dos meeiros ou herdeiros (art. 37.º)” —, “ao abrigo da alínea c) do art. 39.º agora eliminada, tais agências, por si ou representadas pelos seus funcionários ou agentes, assinavam a requisição de registo”.

Com a eliminação referida, não restam dúvidas ao consulente que as “agências imobiliárias” não podem assinar a requisição de registo.

Dúvidas subsistem, no entanto, sobre “a possibilidade de continuarem a poder ser identificadas, por si ou por seus agentes ou funcionários, de apresentantes”.

Por um lado, “no Código do Registo Predial actual não existe a figura do *nuntius*, isto é, do terceiro que faz a entrega do requerimento e títulos para registo na conservatória”.

Por outro, “na actual redacção do n.º 4 do art. 39.º restringe-se a responsabilidade solidária no pagamento dos respectivos encargos ao representante”. Portanto, “se o apresentante não é representante não poderá ser responsabilizado pelo pagamento dos encargos no Registo Predial”.

Ainda, o art. 42.º do Cód. do Registo Predial estabelece que a requisição deve ser *assinada pelo apresentante*.

Finalmente, “há ainda o argumento, extraído do preâmbulo do D.L. 533/99, de que a eliminação do art. 39.º é um factor de combate à procuradoria ilícita”.

Mas, contra-argumenta o consulente, “o facto de nestes casos o apresentante (agência imobiliária ou seu funcionário ou agente) se limitar a prestar um serviço de entrega na conservatória numa requisição de registo, assinada pelo(s) interessado(s), muitas vezes com a assinatura reconhecida notarialmente”, permite sustentar

que a rejeição da apresentação, nestes casos, não será “um factor de desburocratização dos serviços”.

Se bem interpretamos o pensamento do consulente, este inclina-se para a admissibilidade da “apresentação por terceiros de actos assinados pelos interessados”, que considera a melhor solução “no contexto da legislação reguladora do registo predial”.

Defende, no entanto, que não poderá permitir-se a emissão de cheques por aqueles terceiros, antes devendo exigir-se a sua emissão pelos interessados “com a consequente responsabilização”.

2 — O processo vem instruído com uma exposição de APEMI — Associação Portuguesa das Empresas de Mediação Imobiliária, dirigida ao Ex.<sup>mo</sup> Director-Geral dos Registos e do Notariado, na qual se dá conhecimento de “inúmeras reclamações dos seus associados, especialmente desde a entrada em vigor do diploma que instituiu as recentes alterações ao Código do Registo Predial (...)”, que “relatam casos que se vêm verificando nas diversas conservatórias de registo predial espalhadas pelo país, e que dão conta da dificuldade sentida pelos mediadores imobiliários em poder requerer registos prediais em nome dos seus clientes, quando esteja em causa um negócio imobiliário em que as mediadoras imobiliárias tenham assumido a tarefa de tratar da documentação conducente à concretização da transferência da propriedade imobiliária”.

A exponente reputa de louvável o propósito do legislador de combater o exercício da procuradoria ilícita. Mas sustenta que “tal medida não pode ser estendida aos profissionais que exercem a actividade de mediação de forma credível, transparente e digna, pois tal, a acontecer, tomar-se-ia gravemente lesivo das expectativas negociais e dos legítimos interesses dos mediadores”.

Invoca o regime jurídico da actividade de mediação imobiliária, actualmente regulada pelo Dec.-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, *maxime* o n.º 2 do art. 3.º — nos termos do qual «No âmbito dos contratos de mediação imobiliária as empresas podem ainda prestar serviços relativos à obtenção de documentação conducente à

concretização dos negócios visados e que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões» —, o art. 20.º, n.º 1 — que sujeita à forma escrita o contrato de mediação imobiliária — e o n.º 5 deste mesmo artigo — na parte em que prescreve que os serviços previstos no n.º 2 do art. 3.º prestados pelas empresas no âmbito de um contrato de mediação devem constar expressamente do mesmo, ficando as empresas, nestes casos, investidas na qualidade de mandatárias sem representação.

Para concluir, “em conformidade com a tutela dos direitos e interesses dos profissionais que actuam na área da mediação imobiliária”, com o entendimento de que “qualquer mediador, desde que tenha cumprido os requisitos atrás citados, pode, exibindo o contrato de mediação, representar o seu cliente junto das conservatórias de registo (...) não necessitando de qualquer procuração passada especificamente para o efeito” (1).

3 — No despacho em que se promoveu a remessa da consulta a este Conselho, considera-se pertinente que o parecer aprecie também a eliminação, pelo citado Dec.-Lei n.º 533/99, da parte final do n.º 3 do art. 39.º, que continha os seguintes dizeres: «(...) e à interposição de recurso ou reclamação hierárquica, salvo se subscrita por mandatário com poderes forenses gerais».

Vamos, então, tentar responder a cada uma destas questões.

---

(1) Já depois da distribuição do processo ao relator, foi junta aos autos uma outra exposição dirigida pela APEMI a sua Excelência o Ministro da Justiça, na qual se sustenta que “com este tipo de medidas excessivamente proteccionistas para determinados sectores profissionais, se limita e coarcta o normal exercício da actividade de mediação imobiliária, com os consequentes prejuízos, decorrentes não só para os mediadores, mas em última instância para os consumidores em geral, visto que as medidas agora implementadas acarretam um excesso de burocracia e mais custos para os particulares interessados em transaccionar bens de natureza imobiliária”. Saliendo-se que a publicação do novo regime jurídico da mediação imobiliária tornou esta actividade “mais credível, exigente e transparente”, pelo que “não fazem sentido algumas das alterações produzidas em matéria de registo predial, na parte em que restringem (art. 39.º do C.R.P.) o acesso ao pedido de registo em nome dos interessados”. Terminando por solicitar a sua Excelência o Ministro da Justiça a articulação de medidas que “possam restabelecer a prática anteriormente admitida pelos conservadores quanto à possibilidade de poderem ser pedidos os registos em nome dos clientes das mediadoras”.

3.1 — Como refere o consulente, no Cód. do Registo Predial de 1967 o n.º 2 do art. 135.º — na sequência do que dispunha o n.º 1: «No livro Diário lavar-se-à nota de apresentação de todos os requerimentos ou títulos para registo logo que sejam entregues e segundo a ordem por que forem recebidos» — dizia expressamente que «a entrega pode ser feita por terceiro (...)» (2).

Em face deste normativo, julgamos que era incontroverso o entendimento de que a entrega (3) dos requerimentos e demais documentos para actos de registo na conservatória se traduzia num mero acto material. A vontade em submeter a registo os factos titulados nos documentos entregues já havia sido expressa pelo interessado — directamente ou através do seu representante — ao subscrever, na forma legalmente exigida, o respectivo requerimento.

Pelo que o «terceiro» — ou seja, outrem que não o subscritor do pedido de registo —, que procedesse à entrega na conservatória do requerimento e dos documentos nele relacionados, não teria que ser mandatário do interessado. Porque a sua actuação era a de um nuncio, com função restrita à de um mero executor da vontade do *dominus negotii*.

O que vale por dizer que o acto de entrega do requerimento e respectiva documentação na conservatória não se revestia de qualquer autonomia relativamente ao acto jurídico — enquanto tradução do exercício da autonomia privada — de formulação do pedido de registo. Ou seja, quem subscreveu o requerimento — o interessado ou o seu mandatário — manifestou por forma inequívoca a vontade em que os factos dele objecto ingressassem nas tábuas. Pelo que desnecessário se tornava que os requerentes — o interessado ou o seu mandatário — estivessem presentes pessoal-

---

(2) Norma de conteúdo idêntico figurava no Cód. do Registo Predial de 1959, sob a sugestiva epígrafe “(Desnecessidade da presença pessoal dos requerentes)”, o n.º 1 do art. 91.º dispunha: «A apresentação na conservatória de requerimentos para actos de registo pode ser feita por terceiro, desde que a assinatura do requerente se mostre reconhecida por notário».

(3) O termo «entrega», usado pelo legislador de 1967 em substituição daqueloutro «apresentação» — que figurava no Código de 1959 — reforça, a nosso ver, tal entendimento.

mente no acto de entrega dos documentos na competente conservatória. Qualquer pessoa o podia fazer <sup>(4)</sup>.

Na economia do parecer, vamos transcrever as disposições do Cód. do Registo Predial de 1984 que, a nosso ver, contendem com a matéria da consulta, na redacção anterior ao Dec.-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro.

### «Artigo 39.º

#### (Representação)

1 — O registo pode ser pedido por mandatário com procuração bastante.

2 — Não carecem, porém, de procuração expressa para o registo:

- a) Aqueles que tenham poderes de representação para intervir no respectivo título, nos quais se haverão como compreendidos os necessários às declarações complementares relativas à identificação do prédio;
- b) Os mandatários com poderes forenses gerais;
- c) Qualquer outra pessoa que assine a requisição do registo.

3 — O disposto no número anterior não se aplica aos casos em que conste do título a vontade de não registar, bem como aos pedidos de averbamento à descrição, sem prejuízo do disposto na alínea a), e à interposição de recurso ou reclamação hierárquica, salvo se subscrita por mandatário com poderes forenses gerais.

---

<sup>(4)</sup> Convém acentuar que este entendimento do carácter material do acto de entrega do requerimento e respectiva documentação na conservatória não tinha correspondência na letra do Cód. do Registo Predial de 1929. De acordo com o art. 173.º «Os actos de registo ou a ele relativos não serão officiosamente praticados pelos conservadores, mas sim em virtude de requerimento de pessoa legítima, directamente ou por mandatário». E logo no § 1.º se prescrevia que «O mandato presume-se pela apresentação dos títulos quando o requerimento que os acompanhe for assinado pela pessoa legítima para requerer o registo e a assinatura deste reconhecida». Portanto, em face deste Código, o acto de entrega do requerimento e respectiva documentação consubstanciava um mandato, e não uma mera execução da vontade do interessado. Apenas a relação de mandato se presume.



4 — A representação subsiste até à feitura do registo e, no caso da alínea c) do n.º 2, implica responsabilidade solidária do representante no pagamento dos respectivos encargos» (5).

«Artigo 42.º

**(Elementos da requisição)**

1 — A requisição de registo deve ser assinada pelo apresentante e conter a sua identificação e a indicação dos factos e dos prédios a que respeita o pedido, bem como a relação dos documentos entregues.

2 — A identificação do apresentante é feita pelo nome, estado e residência e, não sendo conhecido na conservatória, confirmada pela exibição do bilhete de identidade ou outro documento identificativo, ou pelo reconhecimento notarial da assinatura; tratando-se de entidade oficial, a assinatura deve ser autenticada pelo selo branco.

(...».

---

(5) Esta é a redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 355/85, de 2 de Setembro. A redacção inicial era a seguinte:

«Artigo 39.º

**(Representação)**

1 — O registo pode ser pedido por mandatário com procuração bastante.

2 — Salvo se constar do título a vontade de não registar, o registo pode ainda ser pedido:

- a) Por quem tenha poderes de representação para intervir no respectivo título;
- b) Pelo mandatário com poderes forenses gerais;
- c) Por qualquer outra pessoa que assine a requisição de registo.

3 — A representação subsiste até à feitura do registo e, no caso da alínea c) do número anterior, implica a responsabilidade solidária do representante no pagamento dos respectivos encargos.

4 — Os pedidos de averbamento à descrição e a interposição de recurso ou reclamação hierárquica exigem procuração expressa.

5 — As declarações complementares relativas à identificação do prédio podem também ser feitas por quem tenha poderes conferidos nos termos da alínea a) do n.º 2».

## «Artigo 61.º

**(Elementos da anotação)**

1 — A anotação da apresentação deve conter os seguintes elementos:

(...)

b) O nome completo do apresentante ou o seu cargo, quando se trate de entidade oficial que nessa qualidade assine a requisição de registo;

(...)».

O Dec.-Lei n.º 533/99 manteve a redacção do art. 61.º, e alterou a redacção dos arts. 39.º e 42.º, que passou a ser a seguinte:

## «Artigo 39.º

(...)

1 — O registo pode ser pedido por mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o acto.

2 — Não carecem, porém, de procuração para pedir o registo:

a) (...)

b) Os advogados e solicitadores.

3 — O disposto no número anterior não se aplica aos casos em que conste do título a vontade de não registar, bem como aos pedidos de averbamento à descrição, sem prejuízo do disposto na alínea a).

4 — A representação abrange sempre a faculdade de requerer urgência na realização do registo, subsiste até à feitura do registo e implica a responsabilidade solidária do representante no pagamento dos respectivos encargos».

## «Artigo 42.º

(...)

1 — (...)

2 — A identificação do apresentante é feita pelo nome, estado e residência e, não sendo conhecido na conservatória, confirmada

pela indicação do número, data e entidade emitente do respectivo bilhete de identidade ou documento equivalente, ou por comparação com a assinatura que conste de documento autêntico ou autenticado que instrua o pedido.

3 — Quando o apresentante for advogado ou solicitador, a identificação é confirmada pela indicação do número da respectiva cédula profissional; tratando-se de entidade oficial, a assinatura deve ser autenticada com selo branco.

- 4 — (Actual n.º 3).
- 5 — (Actual n.º 4).
- 6 — (Actual n.º 5).
- 7 — (Actual n.º 6).
- 8 — (Actual n.º 7)».

Em presença deste normativo — e das dúvidas suscitadas pelo Senhor Conservador consulente —, julgamos pertinente a seguinte pergunta: o que se deve entender por «apresentante» (6)?

Uma interpretação literal das citadas normas — designadamente, do art. 42.º, n.º 1, na parte em que nos diz que «a requisição do registo deve ser assinada pelo apresentante», e do art. 61.º, n.º 1, b), quando estipula que a anotação da apresentação deve conter o «nome do apresentante» — levar-nos-ia à conclusão de que «apresentante» é quem efectua na conservatória competente a «apresentação», a entrega da requisição de registo e dos documentos nela relacionados para efeitos da sua anotação no Diário.

E esta conclusão sairá reforçada se atentarmos que no Código de 1984 inexistia norma que expressamente dispense a presença pessoal dos requisitantes de actos de registo no acto de entrega da requisição e dos respectivos documentos (7).

---

(6) Note-se que esta pergunta já era pertinente em face da redacção inicial do Código de 1984. As alterações que lhe foram introduzidas, designadamente pelo citado Dec.-Lei n.º 533/99, não alteram, a nosso ver, os dados da questão.

(7) Como reforçada sairá ao constataremos que, por exemplo no Código de 1967, o requerimento para actos de registo devia conter a assinatura do «requerente» (art. 93.º, n.º 1, c)), e a nota de apresentação devia conter o nome completo do «requerente» (art. 136.º, n.º 1, b)). O que significa que a lei estremava o acto do «requerimento» do acto da «apresentação» em termos que não suscitavam dúvidas.

Portanto, dir-se-á, «apresentante» é quem assina a requisição de registo — o interessado ou o seu mandatário — e procede à sua entrega na conservatória, acompanhada dos documentos nela relacionados.

Recusamo-nos, no entanto, a admitir tal resultado interpretativo, que manifestamente brigaria com as exigências de uma sociedade moderna. Obrigaria um advogado ou solicitador — assoberbado com os seus afazeres profissionais — a ter que se deslocar pessoalmente a uma conservatória para entregar uma requisição de registo por si assinada, como mandatário expresso ou tácito. De igual modo, o administrador ou o gerente de uma sociedade. Ou o representante voluntário de um banco, que diariamente assina várias escrituras em nome do seu representado, a ter de se deslocar pessoalmente às várias conservatórias competentes para o registo dos factos titulados.

Insustentável, portanto, tal conclusão, à luz das exigências da vida. Sendo certo que o intérprete deve fixar o sentido e alcance da lei presumindo que o legislador consagrou as soluções mais adequadas (cfr. art. 9.º, n.º 3, do C.C.).

Haverá, pois, que atribuir ao vocábulo «apresentante» um outro sentido, mais consentâneo com a realidade da vida. E esse sentido terá que partir do conceito de pedido. Ou seja, «apresentante» será quem «apresenta» — quem formula e exterioriza — a pretensão registral. E quem formula o pedido? Naturalmente, quem tiver legitimidade para tal (cfr. art. 36.º, C.R.P.), ou quem detiver poderes de representação, expressos ou presumidos (cfr. art. 39.º, C.R.P.). Formulado e formalizado o pedido, a pretensão ingressa no mundo jurídico e pode ser levada ao conhecimento do destinatário — o conservador do registo predial —, com a entrega da respectiva requisição, por qualquer pessoa. Por um nuncio, se o formulador for o interessado no registo. Por um auxiliar, se o formulador for um mandatário (cfr. arts. 264.º, n.º 4, e 1165.º, do C.C.) (8).

Só a prova da identidade dos «apresentantes» terá que ser exigida no acto da «apresentação». E não também a identidade do

---

(8) Cfr. ainda o Acórdão do S.T.J. de 12.01.94, in C.J. II-I, págs. 39/40.

«terceiro» que pratica o acto material de entrega da requisição de registo e dos documentos nela relacionados na conservatória <sup>(9)</sup>.

3.2 — Fixado o sentido e alcance do vocábulo «apresentante», cumpre apreciar o conteúdo das alterações introduzidas no n.º 2 do art. 39.º do C.R.P. pelo citado Dec.-Lei n.º 533/99.

Este diploma veio reduzir os casos de representação tácita ou presumida <sup>(10)</sup>, eliminando a hipótese de o registo poder ser pedido por qualquer outra pessoa que assine a respectiva requisição <sup>(11)</sup>.

Portanto, parece-nos incontroverso que a requisição de registo já não pode ser assinada por “qualquer pessoa” <sup>(12)</sup>.

---

<sup>(9)</sup> Julgamos que é com este mesmo sentido que é empregue o vocábulo «apresentantes» no n.º 4 do art. 150.º do C.P.C., introduzido na reforma operada pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12.12, e 180/96, de 25.09. Os «apresentantes não conhecidos em tribunal», cuja prova da identidade é exigida, serão os interessados ou seus mandatários que subscreveram os articulados, requerimentos, respostas e peças processuais que foram entregues, ainda que por «terceiro», na secretaria judicial.

<sup>(10)</sup> Que haviam sido ampliados no Código de 1984 (embora se tenha verificado uma restrição do respectivo campo de aplicação: — não ter sido expressa no título a vontade de não registar). Ampliação, aliás, que se limitou à hipótese da alínea c) do n.º 2 — qualquer outra pessoa que assine a requisição do registo. Porquanto as restantes hipóteses — alíneas a) e b) — estavam previstas no art. 91.º do Código de 1967. Aquela ampliação foi determinada pelo objectivo de «simplificação processual, com reflexo numa maior participação do público e na obtenção mais expedita das garantias do registo» (cfr. preâmbulo do Dec. — Lei n.º 224/84, de 6 de Julho). Esta redução foi determinada pelo propósito de combater a procuradoria ilícita (cfr. preâmbulo do Dec.-Lei n.º 533/99).

<sup>(11)</sup> Ao mesmo tempo que faz presumir poderes de representação dos advogados e solicitadores. Trata-se, a nosso ver, de uma presunção legal (art. 349.º, C.C.). A lei tira da assinatura da requisição de registo pelo advogado ou solicitador a ilação de que os mesmos são representantes do interessado, e firma este facto, ao que parece sem admissão de prova em contrário (presunção *ius et de iure* — cfr. art. 350.º, n.º 2, CC., e **Baptista Machado**, in Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, 1991, págs. 111/112). Daqui resulta, a nosso ver, que o advogado ou solicitador que subscreveu a requisição do registo será *sempre* considerado representante com poderes bastantes para pedir o registo, ainda que junte ao processo procuração com poderes forenses gerais (que não preenche os requisitos da norma geral do n.º 1 do art. 39.º, do C.R.P.).

<sup>(12)</sup> Mas daqui não decorre — como parece sustentar o consultante — que deva ser rejeitada a apresentação quando a requisição de registo não seja assinada pelo interessado ou por seu mandatário. A falta ou a insuficiência dos poderes de representação para pedir actos de registo — e que nada tem a ver com a falta ou a insuficiência de poderes de representação de quem celebrou o negócio jurídico objecto imediato do registo (cfr. art. 92.º, n.º 1, f), C.R.P.) — não constitui fundamento de rejeição da apresentação (cfr. art. 66.º, C.R.P.) nem de recusa do registo (cfr. art. 69.º, C.R.P.). Apenas constitui motivo de provisoriedade por dúvidas (cfr. art. 70.º, C.R.P.).

Mas uma coisa é a representação para o pedido de registo. E outra, bem diferente, é a entrega da requisição e dos documentos instrutórios do pedido na competente conservatória.

Na nossa opinião, e como decorre do anteriormente exposto, o acto material da entrega pode ser — melhor dizendo, pode continuar a ser — praticado por qualquer pessoa.

3.3 — O consulente sustenta a propósito que a conservatória não deve aceitar cheque sacado pelo «terceiro» que entregou a requisição de registo e respectiva documentação, para pagamento dos emolumentos devidos pelo acto.

Na nossa opinião — já fundamentada —, quem pratica o acto material de entrega dos documentos não é representante. Decorrentemente, não pode ser legalmente responsabilizado no pagamento dos encargos com o registo peticionado (pelo interessado ou pelo representante). Tal caberá ao interessado, ou a este e ao representante — subscritor da requisição de registo — solidariamente (cfr. art. 39.º, n.º 4, do C.R.P., na redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 533/99).

Mas daqui não se segue, a nosso ver, que quem praticou o acto material de entrega não possa sacar cheque sobre uma conta bancária, de que seja (con)titular ou que possa movimentar a débito, para pagamento dos encargos do registo.

De acordo com o n.º 1 do art. 767.º do Cód. Civil, «a prestação pode ser feita tanto pelo devedor como por terceiro, interessado ou não no cumprimento da obrigação». E nós desconhecemos, quer no domínio do direito público em geral, quer no domínio específico da legislação sobre registos e notariado, norma que exija que os preparos sejam satisfeitos *directamente* pelo interessado no registo ou pelo seu representante.

Neste caso, o «terceiro» assumiu voluntariamente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos do registo. Pelo que, não conseguindo obter o desconto do cheque junto da entidade sacada, e resultando infrutífera a diligência prevista no n.º 1 do art. 133.º do Decreto n.º 55/80, de 8 de Outubro, o conservador deverá cumprir o disposto no n.º 2 desta disposição legal, identificando os responsáveis legais (interessado/representante) e voluntário (terceiro).

3.4 — Analisemos agora a situação das empresas de mediação imobiliária.

A actividade de mediação imobiliária está presentemente regulada no Dec.-Lei n.º 77/99, de 16 de Março (que revogou o anterior diploma sobre a matéria — Dec.-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro).

Em face da definição que nos é dada pelo art. 3.º do objecto da actividade de mediação imobiliária, poderemos dizer que o contrato que lhe serve de suporte supõe os seguintes requisitos: — *a*) a incumbência a uma sociedade comercial (mediadora) de diligenciar no sentido de conseguir interessado (terceiro angariado) para certo negócio; — *b*) aproximação feita pelo mediador entre o terceiro e o comitente; — *c*) conclusão do negócio entre este e o terceiro, como consequência adequada da actividade do mediador, sendo indiferente, porém, que este intervenha na fase final do negócio <sup>(13)</sup>.

O citado art. 3.º, n.º 2, estabelece que «no âmbito dos contratos de mediação imobiliária as empresas podem ainda prestar serviços relativos à obtenção de documentação conducente à concretização dos negócios visados e que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões».

E o n.º 5 do art. 20.º prescreve que os serviços previstos no n.º 2 do art. 3.º prestados pelas empresas no âmbito de um contrato de mediação devem constar expressamente do mesmo, ficando as empresas, nestes casos, investidas na qualidade de mandatárias sem representação.

Coloca-se a questão de saber se a sociedade mediadora pode requisitar registos na conservatória, no âmbito de um contrato de mediação imobiliária, desde que exiba o contrato de mediação do qual conste a possibilidade de prestação de serviços relativos à obtenção da documentação conducente à concretização do negócio visado naquele contrato <sup>(14)</sup>.

---

<sup>(13)</sup> Cfr. Acórdão da R.E. de 24-3-94, *in* C.J., II, 260 e segs.

<sup>(14)</sup> Exemplificando: a sociedade comercial mediadora (a adopção da forma societária é um requisito da concessão da licença para o exercício da actividade — cfr. art. 5.º, n.º 1, *a*), Dec.-Lei n.º 77/99) celebra, por escrito (art. 20.º, n.º 1), um contrato de mediação com o proprietário de um imóvel nos termos do qual se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na sua compra, e do qual consta que pode prestar serviços relativos à obtenção da documentação conducente à concretização do negócio visado (compra e venda).

Poderá a empresa mediadora, exibindo tal contrato, requisitar na conservatória competente o registo de aquisição a favor do comitente — pressuposto da concretização da venda do imóvel ao angariado, por exigência do princípio da legitimação (art. 9.º, n.º 1, C.R.P.)? Eis a questão.

A resposta a esta questão, se bem ajuizamos, é-nos dada pelo próprio diploma regulador da actividade de mediação imobiliária.

De acordo com o citado art. 20.º, n.º 5, a «actividade conexas» prevista no art. 3.º, n.º 2, é exercida pelas empresas mediadoras na qualidade de mandatárias *sem representação*. Ora, como é consabido e resulta da própria designação desta figura, no mandato sem representação o mandatário não tem poderes de representação. Age em seu próprio nome (cfr. art. 1180.º, C.C.). Pelo que não pode representar o interessado no acto jurídico de formulação do pedido de registo. O registo deve ser pedido pelo interessado (art. 36.º, C.R.P.) ou por representante, expresso ou presumido (art. 39.º, n.ºs 1 e 2, C.R.P.).

Nos termos expostos, somos de opinião de que as empresas de mediação imobiliária não têm poderes de representação dos seus clientes (comitentes) para formularem pedidos de registo junto das conservatórias do registo predial.

3.5 — Resta abordar a eliminação da parte final do n.º 3 do art. 39.º do C.R.P.

O que se pretendeu com a eliminação?

Na nossa opinião, haverá que distinguir.

3.5.1 — No que respeita ao recurso hierárquico parece-nos que terá sido intenção do legislador submetê-lo ao mesmo regime de representação para o pedido de registo. A impugnação das decisões do conservador insere-se no processo de registo. Será razoável, portanto, que se considere que quem tiver poderes de representação, expressos ou presumidos, para pedir o registo não carece de novos poderes conferidos pelo interessado para atacar as decisões do conservador que sejam desfavoráveis à pretensão formulada.

A própria sistematização do art. 39.º — na redacção do Dec.-Lei n.º 355/85 — favorece, a nosso ver, este entendimento. O n.º 3 começa por «o disposto no número anterior não se aplica (...)». Logo, aplicar-se-ia se não fosse a ressalva. Se a ressalva desaparece, já não haverá razões para não se aplicar.



Somos, assim, de opinião de que nos poderes de representação, expressos ou presumidos, para requisitar actos de registo estão compreendidos os poderes bastantes para interpor recurso hierárquico das decisões do conservador proferidas em sede de qualificação dos pedidos.

3.5.2 — Em matéria de recurso contencioso, a questão afigura-se-nos diferente. O recurso é interposto para o tribunal da comarca a que pertence a sede da conservatória (art. 140.º, n.º 1, C.R.P.). Ora a matéria do patrocínio judiciário vem regulada no Cód. de Processo Civil (arts. 32.º a 44.º). Pelo que será legítimo concluir que, na perspectiva do legislador da reforma, a matéria da representação no recurso contencioso não carece de regulamentação no Cód. do Registo Predial.

Nesta conformidade, teremos que buscar no C.P.C. a resposta para a questão da representação do interessado no recurso contencioso das decisões do conservador.

A nosso ver, no recurso contencioso é obrigatória a constituição de advogado (cfr. art. 32.º, n.º 1, *b*), C.P.C.). Porque nos encontramos perante uma «causa» <sup>(15)</sup>. E porque nesta causa é sempre admissível recurso (cfr. art. 147.º, n.º 1, C.R.P.).

O mandato é conferido pela forma estabelecida no art. 35.º do C.P.C.. E basta que o interessado declare na procuração que dá ao mandante poderes forenses gerais ou para ser representado em qualquer acção, uma vez que inexistente disposição que exija a outorga de poderes especiais por parte do mandante (cfr. arts. 36.º e 37.º, n.º 1, C.P.C.).

Mas um apontamento final não poderemos deixar de elaborar.

---

<sup>(15)</sup> E não perante um recurso, na acepção técnica da palavra. O recurso pressupõe uma decisão judicial, e destina-se a impugná-la. A decisão do conservador não tem natureza judicial. Pelo que, sob a designação de recurso, o que realmente se regula nos arts. 140.º e segs. do C.R.P. é o processo especial de uma verdadeira acção. Só assim, aliás, se respeitará o entendimento — que se reconhece não ser indiscutível — de que a Constituição e a lei ordinária consagram apenas três graus de jurisdição (do acórdão da Relação cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça nos casos previstos na ressalva do art. 754.º, n.º 2, do C.P.C., na redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 375-A/99, de 20 de Setembro — cfr. art. 147.º, n.º 3, C.R.P., na redacção daquele diploma).

Na economia do parecer, não se justificam maiores desenvolvimentos.

O patrocínio judiciário <sup>(16)</sup> é um pressuposto processual cuja verificação compete ao juiz <sup>(17)</sup>.

Ao conservador apenas se exige que profira despacho a sustentar ou a reparar a decisão sobre a qualificação do registo, dele notificando o recorrente (art. 142.º, n.º 3, C.R.P.) <sup>(18)</sup>, e remeta — em caso de sustentação da qualificação — o processo a juízo (art. 145.º, n.º 3, C.R.P.).

4 — É este o nosso parecer, que resumiremos nas seguintes

### CONCLUSÕES

1 — No léxico da linguagem registral, o vocábulo «apresentante» — usado designadamente nos arts. 42.º, n.º 1, e 61.º, n.º 1, b), do C.R.P. — significa a pessoa que «apresenta» — ou seja, que formula e exterioriza, assinando a respectiva requisição — a pretensão registral.

2 — Tal pedido de registo deve ser formulado (apresentado) pelo interessado (art. 36.º, C.R.P.) ou por quem detiver poderes de representação, expressos ou presumidos (art. 39.º, C.R.P.).

3 — Em face da eliminação da alínea c) do n.º 2 do art. 39.º do C.R.P., operada pelo Dec.-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro, a requisição de registo já não pode ser assinada por «qualquer outra pessoa», que deixou de ser considerada mandatária presumida.

---

<sup>(16)</sup> Que «consiste na assistência técnica prestada às partes por profissionais do foro (titulares do chamado *ius postulandi*), na condução do processo em geral ou na realização de certos actos em especial» — cfr. ANTUNES VARELA, MIGUEL BEZERRA e SAMPAIO E NORA, in *Manual de Processo Civil*, 1984, pág. 180.

<sup>(17)</sup> De acordo com os Autores citados na nota anterior, op. cit., pág. 98, «pressupostos processuais são precisamente os elementos de cuja verificação depende o dever de o juiz proferir decisão sobre o pedido formulado, concedendo ou indeferindo a providência requerida».

<sup>(18)</sup> Parece-nos óbvio que se o recurso contencioso for interposto após a interposição do recurso hierárquico, e neste o conservador tiver já exarado despacho a sustentar a decisão, não terá que exarar necessariamente novo despacho de sustentação (*maxime* quando os fundamentos da impugnação não forem outros). Mas poderá, nesta sede, reparar a decisão? Propendemos para uma resposta afirmativa.

4 — As empresas de mediação imobiliária não têm poderes de representação dos seus clientes (comitentes) para formularem pedidos de registo junto das conservatórias do registo predial (cfr. art. 20.º, n.º 5, do Dec.-Lei n.º 77/99, de 16 de Março).

5 — Formulado e formalizado o pedido de registo, a pretensão ingressa no mundo jurídico e pode ser levada ao conhecimento do destinatário — o conservador do registo predial —, com a entrega da respectiva requisição, por qualquer pessoa: núncio do interessado ou auxiliar do mandatário (cfr. arts. 264.º, n.º 4, e 1165.º, do Cód. Civil).

6 — O «terceiro» — ou seja, a pessoa que, não sendo interessado no registo nem seu mandatário, pratica o acto material de entrega na competente conservatória da requisição de registo e dos documentos nesta relacionados — pode satisfazer os preparos exigidos para a realização do registo por meio de cheque sacado sobre conta bancária de que seja (con)titular ou que possa movimentar a débito (cfr. art. 767.º, n.º 1, do Cód. Civil).

7 — No caso previsto na conclusão anterior, o «terceiro» assumiu voluntariamente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos do registo — que legalmente cabe ao interessado, ou a este e ao seu mandatário, solidariamente (cfr. art. 39.º, n.º 4, do C.R.P.) —, pelo que deve o conservador, se não conseguir obter o desconto do cheque junto da entidade sacada e se resultar infrutífera a diligência prevista no n.º 1 do art. 133.º do Decreto n.º 55/80, de 8 de Outubro, cumprir o disposto no n.º 2 desta disposição legal, identificando os responsáveis legais (interessado/representante) e voluntário (terceiro).

8 — Com a eliminação da parte final do n.º 3 do art. 39.º do C.R.P., operada pelo Dec.-Lei n.º 533/99, o legislador pretendeu submeter o recurso hierárquico ao mesmo regime de representação para o pedido de registo, pelo que nos poderes de representação, expressos ou presumidos, para requisitar actos de registo estão compreendidos os poderes bastantes para interpor recurso hierárquico das decisões do conservador proferidas em sede de qualificação dos pedidos.

9 — Com a referida eliminação, a matéria da representação no recurso contencioso passou a ficar regulada exclusivamente no Cód. de Processo Civil, nos termos do qual é obrigatória a constituição de advogado (cfr. art. 32.º, n.º 1, *b*)), a quem deverá o interessado conferir poderes forenses gerais ou para ser representado em qualquer acção (cfr. arts. 36.º e 37.º, n.º 1).

10 — Tratando-se, no entanto, de um «recurso» cujo processo decorre no âmbito judicial, é ao juiz que compete verificar o pressuposto processual do patrocínio judiciário.

Lisboa, 15 de Março de 2000.

Relator: Dr. João Guimarães Gomes de Bastos