

residente e, conseqüentemente, revelam a sua identidade às Autoridades Tributárias, o regime pode ser considerado discriminatório e, nessa medida, contrário à Legislação Europeia (relativa aos promotores residentes nos Estados Membros da UE), na medida em que os utilizadores poderão ser compelidos a escolher consultores fiscais residentes em detrimento de não residentes.

Em qualquer caso, a prática das Autoridades Fiscais relativamente à aplicação do DL 29/2008 será essencial para a remoção de incertezas e para o estabelecimento de uma interpretação mais definitiva das novas regras. No entanto, até à data, não existem dados concretos sobre tal aplicação.

FILIPE ROMÃO E ANTÓNIO CASTRO CALDAS (*)

HARMONIZAÇÃO ENTRE A DESCRIÇÃO E A MATRIZ PREDIAL NO NOVO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, introduziu alterações significativas a diversos diplomas do ordenamento jurídico Português nomeadamente ao Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho que aprovou o Código do Registo Predial (o «CRP»). As alterações a este diploma reflectem as políticas adoptadas pelo Governo no sentido de desformalizar e desburocratizar os serviços públicos e, sem prejuízo da segurança do comércio jurídico imobiliário, caracterizam-se pela eliminação de processos morosos e desnecessários e a criação de processos mais simplificados e menos onerosos para os cidadãos.

Uma das alterações mais significativas operou-se ao nível das disposições que determinam os critérios da harmonização (correspondência) entre os elementos constantes dos títulos (instrumentos que digam respeito a factos sujeitos a registo), do registo predial e das matrizes prediais dos prédios, estejam ou não sujeitos a cadastro geométrico. Apesar da anterior redacção dos artigos 28.º e seguintes do CRP já prever regras relativas a este tema estas são agora objecto de particular atenção por parte do legislador.

Exigibilidade de Harmonização

Nos termos do artigo 68.º do CRP, que contempla o princípio da legalidade registral que rege a qualificação do pedido de registo apresentado, compete ao conservador o dever de verificar em especial a identidade do prédio observando, para este efeito, as regras constantes dos artigos 28.º e seguintes. Assim, para que um registo possa ser lavrado definitivamente deve haver correspondência entre os elementos constantes na descrição predial e os constantes na matriz predial (ou pedido de rectificação ou alteração a esta) no que concerne, para os prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico, (i) à localização, (ii) ao artigo matricial e (iii) à área do prédio. Menos exigente é o regime para os prédios urbanos ou rústicos não submetidos ao cadastro geométrico cuja harmonização se refere, apenas, à (i) área e (ii) artigo matricial do prédio.

É precisamente quanto à harmonização da área do prédio que as alterações ao CRP são mais evidentes pois que, não obstante a área ser um elemento, tendencialmente, fixo na identificação de um prédio, são diversos os casos em que ocorrem divergências entre a área real e a área constante da respectiva descrição e matriz predial. Estas situações, resultantes da falta de rigor das matrizes urbanas ou das declarações erróneas prestadas pelos próprios interessados, impedem, por um lado, que as matrizes prediais sejam garantia suficiente da correspondência à realidade física do prédio e, por outro lado, não obstante criarem a presunção da existência de um direito sobre um prédio e titularidade sobre o mesmo, que as descrições prediais assegurem a conformidade das informações publicitadas à realidade física do prédio.

A exactidão das informações relativas à identidade de um prédio só poderá, em última análise, ser alcançada mediante um exaustivo levantamento cadastral ou geométrico —como o que já está em curso em Portugal no âmbito do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (o «SINERGIC») — produzido por autoridades públicas, isentas, que garantam a fiabilidade no que toca às características naturais e humanas introduzidas na geografia e paisagem. Espera-se que através do SINERGIC, e sem prejuízo do recurso a outros documentos, sejam produzidos levantamentos fidedignos que identifiquem com precisão os limites, as confrontações, a áreas, a localização, as edificações, as vias, os elementos naturais, entre outras características, que permitam identificar com rigor cada prédio.

(*) Advogados da Área de Fiscal de Uría Menéndez (Lisboa)

Enquanto tal não ocorre, considerando que a área é um dos elementos mais importante da identificação do prédio —a qual merece menção na descrição predial— e que esta deve, igualmente, coincidir com a existente na matriz predial, restam as disposições constantes no CRP no que toca à harmonização dos elementos de identificação do prédio. Assim, verificando-se a falta de harmonização entre a área constante no registo predial, a área constante na respectiva matriz predial e/ou a área constante no título sujeito a registo, a concordância relativamente a este elemento e respectiva alteração só poderá ocorrer, consoante os elementos concretos que caracterizam as respectivas contradições, quando (i) se verifiquem os pressupostos para a dispensa de harmonização, (ii) se recorra ao processo de rectificação do registo, (iii) se declare a existência de alteração superveniente, (iv) se declare erro de mediação, ou (v) no âmbito de abertura ou actualização da descrição predial, se declare conformidade à matriz.

Dispensa de Harmonização

Apesar de não corresponder a uma novidade, uma vez que o número 3 da anterior redacção do artigo 28.º já contemplava a possibilidade de dispensa de harmonização verificados determinados pressupostos, o novo artigo 28.º-A vem ampliar os casos em que, existindo divergência entre a área constante na descrição e a constante na matriz predial, não é exigido qualquer procedimento ou processo para obtenção da harmonização imposta pelo artigo 28.º. Ou seja, dispõe o legislador que a divergência da área, entre a descrição e a matriz predial, poderá subsistir, apenas e exclusivamente, dentro de determinados limites de tolerância e que, em consequência, se manterá inalterada a área constante da descrição pese embora o seu desacordo relativamente à área que consta na matriz.

Assim, é dispensada a referida harmonização quando a diferença entre a descrição e inscrição predial não exceder (em relação à maior das áreas) (i) 10% nos prédios urbanos e lotes de terreno para construção (em oposição aos anteriores 5%), (ii) 20% nos prédios rústicos não submetidos a cadastro geométrico (em oposição aos anteriores 10%) e (iii) 5% nos prédios rústicos submetidos a cadastro geométrico. De referir que as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008 nesta matéria, inclusivamente para efeitos notariais (*cf.* artigo 58.º número 3 do Código do Notariado aprovado pelo Decreto-lei n.º 207/95, de 14 de Agosto), se verificam quer na ampliação das percentagens de tole-

rância para a falta de harmonização quer pela aplicação de percentagens distintas consoante os prédios rústicos padeçam ou não de menor concretização quanto aos seus elementos, i.e., estejam ou não submetidos ao cadastro geométrico.

O aumento tão expressivo das referidas percentagens poderá, contudo, prejudicar a posição que a doutrina tem vindo a defender relativamente à interpretação dos limites da sua aplicação. Considerava a doutrina que os limites de tolerância impostos (através da referidas percentagens) não eram valores rígidos, absolutos e inflexíveis e que deviam, apenas e atendendo a um critério de razoabilidade, ser tidos como referências que o conservador deveria ter em conta na apreciação da identidade do prédio. Com esta interpretação permitia-se, face ao caso em concreto, pontualmente exceder os limites impostos se a diferença se relevasse insignificante face ao permitido na lei.

Processo de Rectificação

Não se verificando divergência da área do prédio dentro dos limites impostos e verificando-se que o registo (descrição predial) do mesmo é inexacto, conforme dispõe o artigo 18.º da CRP, porque ...» *se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título que não sejam causas de nulidade*», deverá recorrer-se aos artigos 120.º e seguintes, preceitos que estabelecem a tramitação do processo especial de rectificação. De referir que, salvo as alterações de pormenor introduzidas com vista a simplificar o mencionado processo, as disposições constantes na actual redacção do CRP não diferem da anteriormente em vigor.

Assim, decorrido todo o processo de análise de prova, obtenção de consentimento dos interessados e não se verificando a frustração do mesmo, proceder-se-á à rectificação da descrição predial por averbamento e, em consequência, à fixação da área total do prédio de modo a harmonizar o registo (descrição) com a matriz predial.

Alterações Supervenientes

Não obstante corresponder parcialmente à anterior redacção do artigo 30.º do CRP, da nova redacção do número 3 do artigo 28.º do CRP destaca-se a possibilidade dos interessados procederem à alteração da descrição predial, sem recurso a processo de rectificação, para tal alegando alterações supervenientes à mesma (*p.ex.* desactualização da descrição predial) face aos elementos de identificação do pré-

dio que constem declarados quer no título sujeito a registo quer na matriz predial. Idêntico preceito, aliás, foi consagrado no número 2 do artigo 58.º da nova redacção do Código do Notariado.

Para este efeito e nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 46.º do CRP, o interessado deverá, através da prestação de declarações complementares, identificar os elementos que integrem a descrição predial do prédio esclarecendo, ainda, as divergências detectadas face os títulos apresentados a registo.

Erro de Medição

Igualmente com anterior previsão no artigo 30.º do CRP (que desde a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 60/60, de 14 de Fevereiro, constituía uma importante iniciativa de simplificação e desburocratização), o legislador conferiu o merecido relevo ao processo de declaração de erro de mediação, para a concretização da harmonização exigida no artigo 28.º da CRP, individualizando-o no artigo 28.º-C. Sendo, desde há muito, o recurso utilizado com maior frequência pelos interessados para rectificação da área de um prédio, o legislador estabeleceu dois regimes distintos, consoante se trate de divergência de área no limite ou superior à percentagem de tolerância referida no artigo 28.º-A para efeitos de dispensa de harmonização.

De referir, apenas, que a invocação de erro de medição se reporta a uma eventual incorrecção no acto de medir (podendo, nomeadamente, ser imputável ao critério de medição e às características irregulares do prédio) e não a erro/inexactidão sobre o objecto da medição que, conforme anteriormente se identificou, só deverá ser rectificado mediante recurso ao processo previsto nos artigos 120.º e seguintes do CRP.

Relativamente ao primeiro regime, previsto no número 1 do artigo 28.º-C do CRP, quando se verifique divergência entre a área constante da descrição predial e do título sujeito a registo, no limite da tolerância prevista no artigo 28.º-A, o interessado (titular inscrito) pode requerer a actualização da referida descrição predial alegando que a divergência verificada decorre de simples erro de mediação. O recurso a este processo implica, contudo, que o referido interessado não tenha recorrido à faculdade prevista no artigo 28.º-B, i.e., que no limite da referida percentagem não tenha anteriormente declarado que a área correcta do prédio corresponde à constante na matriz predial.

É compreensível a opção do legislador, no que toca a esta proibição, uma vez que não fará sentido permitir ao interessado identificar a área matricial como sendo a correcta e depois, em processo no âmbito do número 1 do artigo 28.º-C (em que a desconformidade se restringe à descrição e ao título), alegar nova desconformidade desta feita relativamente ao título. Aliás, recorde-se que, nos termos do já referido artigo 58.º do Código do Notariado —na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008—, os títulos (instrumentos) que digam respeito a factos sujeitos a registo têm de ser lavrados em harmonia com a respectiva matriz (ainda que se refira a pedido de rectificação ou alteração desta) e, havendo divergência com a descrição predial, deve o interessado esclarecer que a mesma resulta de erro de medição.

O segundo regime, previsto nos números 2 a 4 do mencionado artigo 28.º-C, corresponde —agora com maior concretização— às normas do anterior número 3 do artigo 30.º do CRP. Igualmente com referência à divergência que resulte entre o título sujeito a registo e a descrição predial, excedidos os limites de dispensa de harmonização do artigo 28.º-B o interessado poderá proceder à actualização da referida descrição do prédio da seguinte forma: (i) tratando-se de prédio não sujeito a matriz cadastral, através de junção de certidão matricial comprovativa da rectificação da área e declaração que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alterações; (ii) tratando-se de prédio sujeito a matriz cadastral, mediante junção de planta do prédio (elaborada por técnico habilitado) e declaração do titular inscrito ou dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio.

Sendo aplicável a segunda situação cumpre esclarecer —e decorre da prática comum— que a referida planta deverá, para além de identificar as delimitações, confrontações e composição do prédio, incluir referência expressa à sua área total real e que, juntamente com as declarações do titular inscrito ou dos confinantes, constituirá a prova necessária para fundamentar o pedido de rectificação formulado e aceitar-se, como real, o alegado erro de medição.

Abertura ou Actualização da Descrição

Em alternativa ao previsto no artigo 28.º-C, e como consequência do aditamento do artigo 28.º-B ao CRP pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, o titular inscrito pode agora o requerer a actualização da área do prédio constante da descrição predial quando a divergência desta face à área constante na matriz

predial não exceda os limites estabelecidos no artigo 28.º-B (dispensa de harmonização) e, aquele titular, declare que a área correcta é a que consta na respectiva matriz. O mesmo pode ser aplicável no caso de abertura de descrição para prédio não descrito, relativamente ao qual o titular descreva o prédio com a expressa indicação que a área do mesmo corresponde à área constante na matriz predial.

É igualmente importante referir que o recurso a esta faculdade só é permitido uma única vez e que o seu exercício passa a ser anotado na respectiva descrição predial. Assim, esta anotação servirá de publicidade para terceiros e para o conservador, que poderá recusar o recurso à declaração de erro de medição, previsto no artigo 28.º-C do CRP, invocado pelo respectivo titular que tenha intenção de declarar nova alteração da área do prédio.

Em suma refira-se que, não obstante as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008 parecerem meras concretizações de regras já existentes no CRP no que se refere aos processos para harmonização entre a descrição predial, matriz predial e títulos de factos sujeitos a registo, na verdade correspondem —em parte— a novidades dignas de destaque pela tentativa de desburocratizar os processos até então existentes. Acresce, e nunca será demais recordar, que o recurso a qualquer um dos supra referidos processos não pode, no caso de ampliação da área dos prédios, constituir uma forma de aquisição de propriedade mas, antes e somente, uma forma de identificar correctamente o prédio.

MARIA GORETI REBÊLO (*)

A RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES DA INSOLVÊNCIA

Introdução

A razão de ser do presente artigo explica-se em poucas palavras.

Em Portugal, no ano de 2008, o número de processos de insolvência aumentou mais de 50% face a 2007. O que é o mesmo que dizer que nas secretarias dos tribunais deram entrada mais de 3.200 processos.

Na sua maioria as acções foram requeridas pelos credores, designadamente instituições financeiras e fornecedores, tendo somente em 30% dos casos sido apresentadas pelas próprias entidades insolventes. Os distritos mais afectados foram o Porto com 906 processos, Lisboa com 651 e Braga com 533, e os sectores dos fabricantes, grossistas, retalhistas e da construção civil os mais prejudicados.

Acresce que os últimos dados recolhidos reflectem ainda um maior agravamento do fenómeno. Só durante o mês de Janeiro deste ano, cerca de 300 empresas foram apresentadas à insolvência, ou seja, cerca de 15% mais do que no período homólogo de 2008, tendo a construção civil sido o sector mais afectado.

Ainda assim e apesar dos números, a verdade é que este fenómeno espelha menos de 1% do tecido empresarial português, o que deixa claramente em aberto que os números podem subir ainda consideravelmente, em consequência da crise económico-financeira actual e da transformação acelerada do tecido produtivo.

Mas, como é comumente sabido, o fenómeno não tem apenas carácter nacional. Em Espanha, por exemplo, em 2008, o número de empresas e de particulares insolventes aumentou mais de 150%, chegando perto dos 3.000 processos de insolvência, metade dos quais relacionados com o sector da construção civil e imobiliário.

Por isso, hoje, mais do que nunca é fundamental que a comunidade jurídica esteja preparada para enfrentar com rigor jurídico e responsabilidade social esta realidade, e, no limite, face à globalização das relações económico-jurídicas, apta a responder a cenários de insolvências internacionais ou transfronteiriças.

O Regime Jurídico Português da Insolvência: a soberania dos credores

Com a entrada em vigor do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (de ora em diante «CIRE»), em 2004, o regime falimentar português passou a (re)integrar o chamado sistema da «*falência-liquidação*».

Com efeito, nos termos do artigo 1.º daquele diploma, «*O processo de insolvência é um processo de execução universal que tem como finalidade a liquidação do património de um devedor insolvente e a repartição do produto obtido pelos credores, ou a satisfação destes pela forma prevista num plano de insolvência, que nomeadamente se baseie na recuperação da empresa compreendida na massa insolvente*».

(*) Abogada del Área de Dium (Direito Imobiliário e Urbanismo) de Uría Menéndez (Lisboa).