

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMPA, Eng.º António Rebelo.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.03.15	

**N/Ref.ª:** (...)

**S/Ref.ª:** (...)

**Porto,** 13-03-2010

**Autor:** Rita Ramalho

**Assunto:** Pedido de certidão – Rua (...).

Através do Req.to registado neste Município sob o n.º (...), em (...), veio a “(...)”, proprietária do prédio sito à Rua (...) solicitar a emissão de certidão *“onde seja expressamente declarado que é dada autorização para se hipotecar o prédio (...), oferecido em garantia bancária à Caixa Geral de Depósitos e que a CMP, reconhece a substância da hipoteca, mesmo no caso de reversão”*.

Consultados os antecedentes, verifica-se que o imóvel em questão foi adquirido em hasta pública, da qual constavam, entre outras, as seguintes **“Condições Gerais de Venda”**:

### **“7. Formalização da Adjudicação**

7.1. A venda será titulada por escritura pública, a celebrar em data e hora a designar pela Câmara Municipal do Porto.

7.2. A data estipulada para a celebração da escritura pública será notificada ao adjudicatário, por carta registada com aviso de recepção, expedida com a antecedência mínima de 8 dias úteis.

7.3. Da escritura pública deverão constar as restrições ao direito de propriedade, designadamente o direito de reversão estabelecido na condição 13, as quais por serem consideradas ónus, estão sujeitas a registo, nos termos do Código de Registo Predial.

(...)

### **11. Condicionantes ao Projecto de Renovação Urbana.**

“11.1. O proprietário deverá apresentar no prazo de 12 meses a contar da data de adjudicação do terreno, os projectos de renovação urbana para os edifícios adquiridos.

11.2. As obras respectivas deverão ser concluídas no prazo previsto no alvará de licença ou autorização da operação urbanística, ou suas prorrogações.

(...)

### **13. Reversão**

Em caso de incumprimento do prazo para apresentar os projectos de reabilitação urbana, tem o Município do Porto o **direito de reversão** sobre os edifícios adjudicados. Igual direito é conferido, se as obras não forem concluídas no prazo fixado pela Câmara Municipal do Porto, ou suas prorrogações.

A escritura pública de venda foi celebrada a (...) na Nota Privativa deste Município (fls (...) a (...) verso, do Livro (...)), tendo sido pedido o licenciamento das obras de reabilitação a realizar no imóvel ainda no decurso desse ano (Ref.<sup>a</sup> (...)).

### **Análise Jurídica**

Analisadas estas condições bem como todas as outras a que a alienação do imóvel foi sujeita, não se vê qualquer inconveniente na constituição de uma hipoteca sobre este.

Já o reconhecimento da subsistência da hipoteca, em caso de reversão, parece comportar a possibilidade de o Município readquirir um imóvel hipotecado.

De facto, não foi ainda emitido o respectivo alvará de licenciamento das obras de reabilitação a realizar, pelo que, subsiste o direito de reversão, caso as obras não sejam concluídas no prazo fixado, ou nas suas prorrogações.

Esta questão é complexa e dependerá essencialmente da qualificação da natureza jurídica da cláusula de reversão em apreço, conjugada com a aplicabilidade das regras de prioridade do registo.

Por força do disposto no art. 687º do C.C. e na alínea h) do n.º 1 do art. 2º do Código de Registo Predial (alterado pelo DL n.º 116/2008, de 4 de Julho) a constituição de uma hipoteca está sujeita a registo<sup>1</sup>, assim como, estará sujeita a registo qualquer acção que tenha por fim a reversão da propriedade a favor do vendedor ou a decisão judicial que nela venha a ser proferida (al. a) e c) do n.º 1 do art. 3º CRP).

Por outro lado, é consabido que, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo<sup>2</sup>, prevalecendo o direito inscrito em primeiro lugar sobre os que lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos, e dentro da mesma data pela ordem temporal das apresentações correspondentes (art. 5º e 6º do C.R.P.)

---

<sup>1</sup> Enquanto não registada a hipoteca não produz qualquer efeito mesmo em relação às partes.

Neste contexto, se considerarmos a cláusula de reversão aposta no contrato de compra e venda como uma **condição resolutiva**, o regime aplicável é o do art. 270º e ss do Código Civil. Assim, os actos de disposição praticados *pendente conditione* que tenham por objecto o prédio alienado, ficam sujeitos à eficácia ou ineficácia do negócio jurídico condicionado, por força da própria lei (art. 274º n.º 1 do C.C.).

O que significa que, uma vez obtido o registo da condição, esta é oponível a terceiros, pelo que a declaração judicial da sua verificação se imporá a todos os titulares de direitos posteriormente inscritos a esse registo (designadamente os credores hipotecários). E, reversamente, os factos posteriormente registados se tornarão ineficazes, no caso da verificação do evento condicionante.

Contudo, não cremos que seja esta a natureza da cláusula de reversão em apreço.

De facto, partilhamos do entendimento perfilhado pelo Conselho Técnico da Direcção Geral de Registos e Notariado, no Proc. 31/97 – DSJ – CT, onde se conclui que, “*nos contratos em que seja atribuído à Administração, por efeito de uma cláusula expressa (“lex commissoria”), o direito de reversão dos terrenos objecto de cedência em caso de incumprimento injustificado das cláusulas negociais pelo cessionário, esse direito assumirá a natureza de um **direito convencional de resolução**”.*

Decorre da simples leitura da cláusula 13ª que as partes não quiseram convencionar um termo essencial absoluto que determinasse a resolução automática (e com os efeitos reais atrás mencionados) do contrato, mas tão só, conceder ao Município a possibilidade de o extinguir unilateralmente em virtude de circunstâncias posteriores que frustram o interesse na sua execução.

---

<sup>2</sup> Que coincide com a data da apresentação dos documentos que instruem o pedido de registo (art. 77º n.º1)

Sendo um **direito convencional de resolução** o regime aplicável é o previsto nos artigos 432º a 436º do C.C., pelo que, ainda que tenha sido registada, a cláusula resolutiva não prejudica os direitos adquiridos por terceiros (art. 435º n.º 1), sendo apenas oponível a estes quando o registo da acção de resolução seja anterior ao registo do seu direito (art. 435º n.º 2).

Aplicando este raciocínio ao caso sub iudice, temos que, numa eventual acção de reversão do imóvel, teria obrigatoriamente de nela ser demandado o titular de uma hipoteca anteriormente registada, uma vez que, sem a sua intervenção, a decisão que vier a ser proferida, não lhe é oponível.

Face ao todo o anteriormente exposto e atenta a qualificação da cláusula de reversão em apreço como um **direito convencional de resolução** parece-nos despicienda a certificação da *“subsistência da hipoteca, mesmo no caso de reversão”*.

Este é, salvo melhor opinião, o nosso entendimento

A Jurista