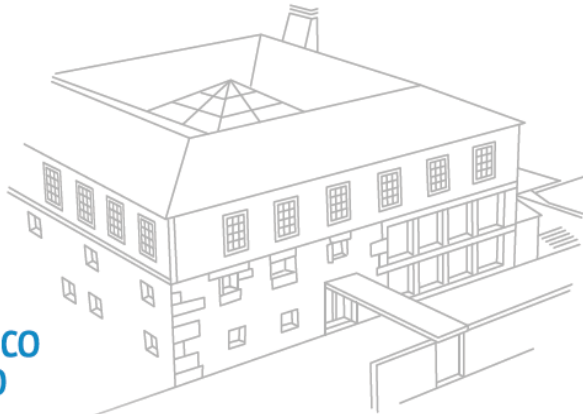


**ESTGF** | POLITÉCNICO  
DO PORTO



ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

## Justificação Notarial versus Justificação Registal

**DESIGNAÇÃO DO MESTRADO** Mestrado em Solicitoria

---

**AUTOR** Mara Isabel Vieira Moreira

---

**ORIENTADOR(ES)** Virgílio Félix Machado

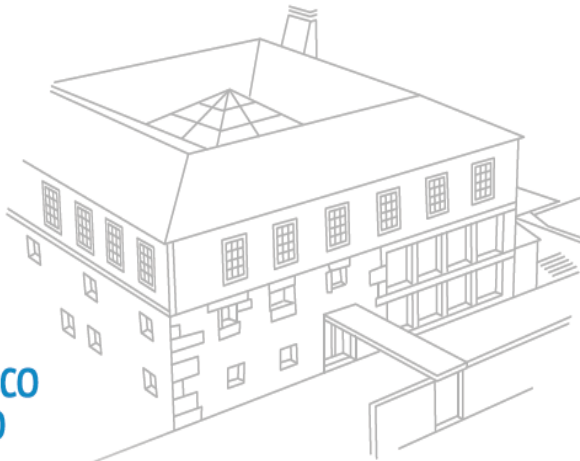
---

**ANO** 2015

---



**ESTGF** | POLITÉCNICO  
DO PORTO



ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

## **Justificação Notarial versus Justificação Registral**

**Autor(es):**

Mara Isabel Vieira Moreira.

**Orientador(es):**

Dr. Virgílio Félix Machado.

**2015**

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a todos aqueles que, de uma forma ou de outra, contribuíram para a realização do presente trabalho de projeto avançado. Saúdo muito em particular o professor Virgílio Machado, orientador deste trabalho por todo o saber e apoio ao longo da redação e pela disponibilidade.

## **RESUMO**

O presente trabalho de projeto avançado versa sobre a justificação de direitos e o registo predial. Como se sabe, ainda existem proprietários que não possuem um título que comprove o seu direito, ficando, deste modo, impossibilitados de proceder ao respetivo registo. A falta destes documentos pode ser suprida através da justificação notarial ou através de um procedimento tramitado nas conservatórias do registo predial, vulgarmente conhecido como justificação registal. Abordamos, também, a usucapião como causa de aquisição do direito de propriedade.

**Palavras-chave:** Usucapião, Registo, Justificação, Posse, Prazos.

## **ABSTRACT**

This dissertation will focus on rights justification and the real estate registration. As is commonly known, there are still property owners that do not own an ownership registration document that proves their ownership, being therefore unable to proceed with the respective registry. The lack of this documents can be procured by means of a notarial justification or through a procedure dealt in the land registry offices, more commonly known as registral justification. This dissertation will also approach the adverse possession as an acquisition cause.

**Keywords:** Adverse Possession, Registry, Justification, Possession, Deadlines.

## **ABREVIATURAS**

Al. - Alínea

Art.º - Artigo

C.C. - Código Civil

Cfr. - Conforme

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

C.N. - Código do Notariado

C.N./60 – Código do Notariado de 1960

C. N./67 – Código do Notariado de 1967

C. N./95 – Código do Notariado de 1995

C.P.C. - Código de Processo Civil

C.R.P. - Código de Registo Predial

C.R.P./28 – Código Registo Predial de 1928

C.R.P./29 - Código Registo Predial de 1929

C.R.P./59 - Código Registo Predial de 1959

C.R.P./67 - Código Registo Predial de 1967

C.R.P./84 - Código Registo Predial de 1984

CT - Conselho Técnico

D.R. - Diário da República

DGRN - Direção Geral dos Registos e Notariado

ed. - edição

fls. - folhas

IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

NIF - Número de Identificação Fiscal

nº - número

p. ex. – por exemplo

p.- página

pp. - páginas

Proc. - Processo

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

S.T.J. - Supremo Tribunal de Justiça

ss. - seguintes

TC – Tribunal Constitucional

TRC - Tribunal da Relação de Coimbra

TRL - Tribunal da Relação de Lisboa

TRP- Tribunal da Relação do Porto

vol. – volume

## ÍNDICE

AGRADECIMENTOS .....	2
RESUMO.....	3
ABSTRACT .....	4
ABREVIATURAS.....	5
INTRODUÇÃO .....	9
CAPÍTULO I - EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA JUSTIFICAÇÃO .....	10
CAPÍTULO II - MODALIDADES DA JUSTIFICAÇÃO E A POSSE.....	27
1. Modalidades da justificação .....	27
1.1. Justificação para estabelecimento do trato sucessivo.....	27
1.2. Justificação para reatamento do trato sucessivo.....	28
1.3. Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo.....	29
2. A usucapião como causa de aquisição do direito invocado .....	29
3. Modalidades da posse .....	30
3.1. Posse titulada e posse não titulada .....	33
3.2. Posse pacífica e posse violenta .....	36
3.3. Posse pública e posse oculta .....	37
3.4. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	37
4. Entidades competentes para a realização da Justificação.....	38
CAPÍTULO III - JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL.....	39
1. Modalidades da justificação: .....	39
a) Justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registo predial. ....	39
b) Justificação para reatamento do trato sucessivo no registo predial. ....	39
c) Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo no registo predial.	40
2. Restrição à admissibilidade da justificação .....	40
3. Justificação simultânea .....	45
4. Apreciação das razões invocadas.....	45
5. Declarantes .....	46
6. Documentos .....	48
7. Notificação prévia.....	49
8. Publicidade.....	51
9. Impugnação.....	53
CAPÍTULO IV - “JUSTIFICAÇÃO” REGISTAL .....	55
1. Regularidade fiscal.....	55
2. Restrições à admissibilidade da justificação .....	56
3. Pedido .....	56
4. Meios de prova.....	58
5. Averbamento de pendência da justificação.....	59
6. Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido.....	60
7. Notificação dos interessados, instrução, decisão e publicação.....	61
8. Impugnação judicial.....	64
9. Outros casos de Justificação.....	65
CONCLUSÃO.....	66
BIBLIOGRAFIA.....	69
APÊNDICE .....	I
1. Código de Registo Predial de 1922 in Decreto nº 8.437, de 21 de Outubro de 1922. ....	I

2. Código de Registo Predial de 1947 in Decreto-Lei nº36.505, de 11 de Setembro de 1947. .... III
3. Código de Registo Predial de 1956 in Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956. ....IV
4. Código de Registo Predial de 1959 in Decreto-Lei nº 42 565, de 08 de Outubro de 1959 .....V
5. Código de Registo Predial de 1967 in Decreto-Lei nº 47611, de 28 de Março de 1967. ....XI
6. Código de Registo Predial de 1967 in Decreto-Lei nº 47619, de 31 de Março de 1967. ....XI
7. Código de Registo Predial de 1984 in Decreto-Lei 224/84, de 6 de Julho de 1984. XI
8. Código de Registo Predial de 1984 in Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho.XII
9. Código de Notariado de 1960 in Decreto-lei n.º 42.933, de 20 de Abril de 1960. XIX
10. Código de Notariado de 1984 in Decreto-Lei nº 286/84 de 23 de Agosto de 1984. .... XXI
11. Código de Notariado de 1995 in Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto.XXII

## INTRODUÇÃO

O tema que abordamos é a justificação de direitos sobre prédios, sendo esta um meio adequado à obtenção de um título que comprove o direito de propriedade, e que seja documento bastante para efeitos de registo predial, fazendo-se coincidir, deste modo, a situação real com a situação registal.

Dividimos o presente projeto avançado em quatro capítulos: o primeiro, intitulado «Evolução Histórica da Justificação», o segundo, «Modalidades da Justificação», o terceiro «Justificação Notarial» e o quarto «Justificação Registal».

No primeiro capítulo fazemos a análise de múltiplos diplomas legais que regularam a justificação no período compreendido entre 1918 a 1951, no qual a justificação se traduziu num meio para obter documentos que permitissem dar publicidade registal a direitos que, mesmo que não registados, sempre seriam oponíveis a terceiros, ao contrário do que acontece a partir de 1951 até à atualidade.

O segundo capítulo trata as modalidades da justificação, no qual se expõem e explicam as espécies de justificações relativas ao trato sucessivo. Abordamos, também, a usucapião como a causa mais invocada, pelos interessados, para justificação do direito, as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, e, ainda, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião e que facultam ao possuidor, desde que verificados determinados requisitos e prazos, a aquisição do direito de propriedade, e certos direitos reais de gozo, que também são aqui tratados.

O suprimento da falta de título que comprove o direito de propriedade pode obter-se quer por via registal, quer por via notarial, sendo que o terceiro capítulo versa sobre a Justificação Notarial, como um meio expedito para a justificação de direitos. Esta consiste na declaração feita pelo interessado, em que este se afirme titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de comprovar o seu direito pelos meios normais, referindo a sua tramitação.

Por fim, o quarto capítulo aborda a Justificação Registal, que é um processo especial de suprimento para a falta de documentos que comprove o direito de propriedade e um meio através do qual se pode obter um título para que possa ser efetuado o respetivo registo. Este procedimento que se realiza nas conservatórias do registo predial constitui uma alternativa à escritura de justificação notarial.

## CAPÍTULO I - EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA JUSTIFICAÇÃO<sup>1</sup>

As razões para a falta de títulos, para prova legal dos direitos, são das mais variadas e resultam das diversas condições verificadas ao longo dos tempos. Em certas zonas do país a palavra dada sobrepuja-se às formalidades documentais e os negócios não eram formalizados no momento oportuno, ficando para momento posterior, normalmente coincidente com a época a seguir às safras agrícolas sazonais, verificando-se, frequentemente, que, entretanto, uma das partes falecia ou se deslocava para o estrangeiro, ficando a celebração da respetiva escritura para outra altura, que, na maioria dos casos nunca viria a ser outorgada. Havia, ainda, uma outra razão, que era a falta de dinheiro para o pagamento do imposto de sisa<sup>2</sup>, da escritura, contribuição predial<sup>3</sup> e o respetivo registo predial.

A figura da justificação, para além de ser apresentada como um meio de suprir a falta de documentos indispensáveis à realização de um registo, foi criada para conciliar a realidade registal, da extra-registal, tendo assim evoluído ao longo do tempo, quanto à sua forma, modalidades, âmbito de aplicação.

Inicialmente, apenas se permitiu a justificação judicial de direitos, que foi admitida pela primeira vez pelo Decreto n.º 4.619 de 14 de Julho de 1918. Consta do artigo 2<sup>o</sup> deste Decreto que a justificação visava estimular o ingresso no registo de factos jurídicos cuja oponibilidade a terceiros não era afetada mesmo não havendo registo, não sendo, portanto, publicitados, o que afastava, deste modo, a realidade tabular da extra-registal. No entanto, esta norma veio a ser revogada pelo artigo 5<sup>o</sup>, do Decreto n.º 5.644, de 10 de Maio de 1919.

O legislador, como resulta do preâmbulo do citado Decreto n.º 4.619, de 14 de Julho de 1918, entendeu que não era admissível que, constando do registo quem é possuidor do prédio, fosse admitida nova inscrição de qualquer ato que só por esse possuidor ou com a sua intervenção podia ser realizado, quando ele, ou o seu

---

<sup>1</sup> Neste primeiro capítulo seguiremos de perto o artigo de, JARDIM, Mónica - *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade*, pp. 7-37.[consult. 24 Maio. 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor](http://www.fd.uc.pt/cenor).

<sup>2</sup> Sisa (Serviços de Impostos de Sua Alteza) era o imposto direto que incidia sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade e de outros direitos equiparáveis sobre bens imobiliários em Portugal. Foi substituído em 1 de janeiro de 2004 pelo IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis).

<sup>3</sup> Cfr. VICENTE, J. Monteiro - *Desjudicialização da Justificação de Direitos sobre Imóveis*. [consult. 24 Maio 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor.p.4](http://www.fd.uc.pt/cenor.p.4).

<sup>4</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto n.º 4.619* de 14 de Julho de 1918.

<sup>5</sup> Cfr. art.º 5º, do *Decreto n.º 5.644* de 10 de Maio de 1919.

legítimo representante, não outorgassem nesse ato. Decidiu-se, assim, que o formulado no artigo 159<sup>6</sup> do Regulamento do registo predial, de 20 de Janeiro de 1898, deveria ampliar-se a todos os prédios já descritos, elencando, conseqüentemente, no artigo 2.<sup>7</sup>: “O registo de domínio a que se refere o § 1.º do artigo 89.º do Regulamento do registo predial, de 20 de Janeiro de 1898, será feito em face de sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena sobre o respectivo prédio”.

O art.º 2.<sup>8</sup> acima referido, ao remeter para o § 1º do artigo 89º do Regulamento do registo predial de 1898, apenas veio regular a justificação judicial para obter os documentos necessários para proceder ao registo da propriedade adquirida antes de 1867, sob pena de inoponibilidade, quer esta tivesse sido adquirida derivada ou originariamente na vigência do C.C..

Pela leitura do n.º 4 do art.º 949.<sup>9</sup> e art.º 951.<sup>10</sup>, ambos do C.C. conjugados com o artigo 163.º do Regulamento do registo predial, conclui-se que a aquisição da propriedade ocorrida, após janeiro de 1867, carecia de ser registado para que fosse oponível a terceiros. Na ausência de documentos que comprovassem o facto registável, o registo não podia ser efetuado. Ora, o art.º 2.º do Decreto n.º 4619, de 13 de julho de 1918, consagrou somente a justificação judicial como um meio adequado à obtenção de um título que servisse de base ao registo de aquisição. Tinham legitimidade para socorrer-se da justificação de direitos: o proprietário que pretendesse justificar o seu domínio, e a justificação servia apenas, como anteriormente dito, para obter título para primeira inscrição, ou seja, para estabelecer o trato sucessivo, relativamente a prédios não descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incidisse inscrição de aquisição ou equivalente.

Como refere o art.º 2.º, §1.<sup>11</sup> ”Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio para o registo e não haja interessado certo que deva ser demandado,

---

<sup>6</sup> Cfr. art.º 159º, do *Decreto nº 15.113*, de 06 de Março de 1928.

<sup>7</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto n.º 4.619*, de 14 de Julho de 1918.

<sup>8</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto n.º 4.619*, de 14 de Julho de 1918.

<sup>9</sup> “(...) 4.º As transmissões de propriedade imóvel por título gratuito ou oneroso e todas as transmissões de bens ou direitos imobiliários”.

<sup>10</sup> Artigo 951.º Consequência da falta de registo – “ A falta de registo dos títulos, e direitos a ele sujeitos, não impede que sejam invocados em juízo entras as próprias partes, ou os seus herdeiros ou representantes; mas, para com terceiros, os efeitos de tais títulos ou direitos só começam desde o registo.

§ único, Exceptuam-se do que fica disposto na última parte deste artigo a transmissão de propriedade imóvel, quando esta for indeterminada”.

<sup>11</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto n.º 4619*, de 13 de julho de 1918.

requererá justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 596.º do Código de Processo Civil, com as seguintes modificações:

1ª As citações não serão acusadas, começando o prazo para a contestação a correr desde a citação e desde o termo do prazo dos éditos;

2ª O rol de testemunhas do autor, que deve ser oferecido com a petição inicial, designará sempre cinco pessoas de reconhecido crédito de entre vinte maiores proprietários da freguesia em que o prédio estiver situado, e que nela residam há mais de dez anos;

3ª Se a justificação não fôr impugnada, o juiz logo que expire o prazo em que a contestação podia ser oferecida, mandará o processo com vista ao Ministério Público, para que êste, dentro de oito dias, obtenha as necessárias informações, e diga o que lhe oferecer sobre a idoneidade das cinco testemunhas, em conformidade do número anterior; em seguida proceder-se há à inquirição dessas testemunhas, e o processo será logo concluso para sentença que deve ser proferida dentro de quinze dias;

4ª (...)

§2.º As modificações indicadas no parágrafo anterior serão extensivas às justificações avulsas de mera posse para o efeito do registo”.

Segundo o artigo 596º do C.P.C., acima mencionado, sendo deduzida contestação, seguiam-se, sem mais articulados, os termos do processo ordinário. O processo judicial de justificação supunha a inexistência de controvérsia, dado que terminava logo que fosse revelada a existência de algum litígio.

Foi, todavia, com o Decreto nº 8.437, de 21 de Outubro de 1922 que a figura da justificação judicial se impôs, realmente, na nossa legislação registal, através do art.º 103<sup>12-13</sup>.

A primeira parte deste artigo estabelece que o registo do domínio da propriedade è oponível a terceiros independentemente de registo, sendo este feito com base em sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade sobre o prédio. E de acordo com o art.º 149<sup>14</sup>, “nenhum acto sujeito a registo produz efeito contra terceiros senão depois da data do registo

---

<sup>12</sup> GUERREIRO, J. A. Mouteira - Notas sobre as Justificações, in *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Centro de Investigação Jurídico Económica, Almedina, 2010, p. 98.

<sup>13</sup> Ver artigo em apêndice do *Decreto nº 8.437*, de 21 de Outubro de 1922.

<sup>14</sup> Ver artigo em apêndice do *Decreto nº 8.437*, de 21 de Outubro de 1922.

respectivo”, com exceção, de acordo como n.º 1 do mesmo diploma “O domínio adquirido antes de 1 de Abril de 1867”, que passou a ser feito em face de sentença transitada em julgado, nos termos acabados de referir.

A redação que constava no art.º 103<sup>15</sup> do decreto acima mencionado, era a seguinte:

“O registo do domínio a que se refere o § 1º do artigo dêste código será feito em face da sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena sôbre o respectivo prédio.

§1.º Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio, para o efeito do registo, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 570.º do Código do Processo Civil com as seguintes modificações:

1.º As citações não serão acusadas, começando o prazo para a contestação a correr desde a citação e desde o termo do prazo dos éditos;

2.º O rol das testemunhas do autor, que deve ser oferecido com a petição inicial, designará sempre cinco pessoas do reconhecido crédito de entre os proprietários da freguesia em que o prédio estiver situado, e que nela residam há mais de dez anos;

3.º Se a Justificação não fôr impugnada, o juiz, logo que expire o prazo em que a contestação podia ser oferecida, mandará o processo com vista ao Ministério Público, para que êle, dentro de oito dias, obtenha as necessárias informações e diga o que lhe oferecer sôbre a idoneidade das cinco testemunhas em conformidade com o do número anterior; em seguida proceder-se há à inquirição dessas testemunhas e o processo será logo conclusivo para sentença, que deverá ser proferida dentro de quinze dias”.

Como resulta do artigo transcrito, cuja redação é praticamente a mesma do art.º<sup>2</sup><sup>16</sup> do decreto nº 4.619, de 14 de Julho de 1918, apenas deixou de ser exigido que as testemunhas de reconhecido crédito constassem de entre os vinte maiores proprietários da freguesia em que o prédio se situasse. A justificação judicial previu apenas, a obtenção do documento indispensável para o registo da propriedade, adquirida antes de 1867 e para o registo de propriedade, adquirida originariamente, na vigência do Código Civil. A justificação tinha somente como finalidade a obtenção

---

<sup>15</sup> Cfr. art.º 103º, do *Decreto nº 8.437*, de 21 de Outubro de 1922.

<sup>16</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto nº 4.619*, de 14 de Julho de 1918

de título para a primeira inscrição no registo, tendo legitimidade para recorrer a este meio o proprietário que pretendesse justificar o seu domínio, sendo este justificado se o mesmo não fosse contestado.

O Regulamento do registo predial, de Março de 1928<sup>17</sup>, aprovado pelo Decreto nº 15.113, manteve todos os aspetos referidos no Decreto nº 8.437 de 21 de Outubro de 1922. O art.º 227<sup>18</sup>, que remetia para o § 1.º do art.º 194º, o qual se referia ao domínio que, nos termos do art.º 296º, era oponível a terceiros independentemente do registo, ao prever a justificação judicial, manteve-se exatamente nos mesmos termos que o legislador em 1922<sup>19</sup>.

No C.R.P./28, aprovado pelo Decreto nº 15.986 de 20 de Setembro de 1928, o art.º 213<sup>20</sup> continuou a prever a justificação judicial apenas para obter título para primeira inscrição no registo, tendo a seguinte redação:

“Art.º213º Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio para o efeito do registo, nos termos do § 1.º do art.º180º, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595º e 596º do Código do Processo Civil, com as seguintes modificações:

- 1.º Com a petição inicial deve ser junto documento que prove qual o artigo da inscrição do prédio na respectiva matriz predial e o seu rendimento colectável ou certidão de que foi feita participação para nela ser inscrito, quando omissa. Igualmente será logo oferecido o rol de testemunhas, que devem ser proprietários de reconhecido crédito, residentes na freguesia da situação do prédio há mais de trinta anos;
- 2.º O prazo para contestação, que é de dez dias, começará a correr depois de finda a dilação da citação edital;
- 3.º Havendo contestação, seguir-se hão os termos do processo ordinário; não havendo contestação, o juiz mandará dar vista ao Ministério Público, para que êste, colhidas as necessárias informações, diga o que se lhe oferecer sobre a idoneidade das testemunhas em conformidade com o que vai disposto em o n.º 1.º Em seguida, proferido o despacho regulador do processo, proceder-se há, oralmente, sem assentada, mencionando-se tudo na acta, à inquirição das

---

<sup>17</sup> Cfr. *Decreto nº 15.113*, de 06 de Março de 1928.

<sup>18</sup> Cfr. art.º 227º, do *Decreto nº 15.113*, de 06 de Março de 1928.

<sup>19</sup> Cfr. art.º 227º, do *Decreto nº 8.437*, de 21 de Outubro de 1922.

<sup>20</sup> Cfr. art.º 213º, do *Decreto nº 15.986*, de 29 de Setembro de 1928.

testemunhas, em número de três, pelo menos, indo logo o processo concluso para sentença, que deverá ser proferida no prazo máximo de dez dias;

4.º (...)

§1.º O registo será feito em face da carta de sentença com trânsito em julgado que atribua ao requerente o direito de propriedade plena sobre o respectivo prédio ou direito imobiliário.

§2.º O mesmo processo será seguido quando se tratar de justificação para o efeito de registo de servidões aparentes, quando possam ser adquiridas por posse, com a diferença de que, neste caso, será citado o dono do prédio serviente”.

O C.R.P./28 condicionou, porém, o pedido da justificação, sendo necessária a apresentação de documento que comprovasse o artigo da inscrição do prédio na respetiva matriz predial e o seu rendimento coletável ou, caso o prédio fosse omissivo na matriz, a apresentação de certidão comprovativa de que já tinha sido feita a participação para o respectivo prédio ser inscrito na matriz. Passou-se, também, a exigir que as testemunhas fossem proprietários de reconhecido crédito na freguesia da situação do prédio e lá residissem há mais de trinta anos.

O C.R.P./29<sup>21</sup>, aprovado pelo Decreto n.º 17.070, de 4 de Julho de 1929, regula a justificação de direitos no artigo 209<sup>022</sup> e volta a limitar a aplicação da justificação, restringindo-a ao domínio, dela excluindo as servidões aparentes, com a seguinte redação:

---

<sup>21</sup> Foi pelo *Decreto-Lei n.º 36.505*, de 11 de Junho de 1947, criou-se um regime de obrigatoriedade de registo nos concelhos onde existisse cadastro geométrico da propriedade rústica, impondo-se a conjugação oficiosa do registo com o cadastro. Cfr. preâmbulo do *Decreto-Lei n.º 40.603*, de 11 de Setembro de 18 de Maio de 1956.

O código atual consagra, a este respeito, um regime de obrigatoriedade que é aplicável em todo o país. Com a introdução da Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951, pretendeu-se colocar em prática progressivamente a obrigatoriedade do registo à medida que se fosse procedendo à atualização do referido cadastro geométrico. Passando assim a vigorar um sistema dualista em matéria de registo, ou seja obrigatório nos concelhos submetidos ao regime cadastral e, dependente exclusivamente da vontade dos interessados, ou facultativos nos restantes casos. Cfr. preâmbulo do *Decreto-Lei n.º 40.603*, de 11 de Setembro de 18 de Maio de 1956.

No *Decreto-Lei n.º 40.603*, de 18 de Maio de 1956, o legislador desistiu da ideia de condicionar o início da vigência da obrigatoriedade do registo relativamente aos concelhos com cadastro geométrico, uma vez que o mesmo se tinha revelado impraticável. No entanto como se continuou a pretender a sua real e efetiva obrigatoriedade, nos concelhos de registo obrigatório, onde se previu que o incumprimento sujeitava os responsáveis, primeiramente a uma simples multa, e caso continuassem sem requerer o registo, respondiam criminalmente no qual lhes podia ser aplicada uma pena correspondente ao crime de desobediência qualificada.

<sup>22</sup> Cfr. *Decreto n.º 17.070*, de 4 de Julho de 1929.

“Art.º209º Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio para o efeito do registo, nos termos do § 1.º do art.º180º, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595º e 596º do Código do Processo Civil, com as seguintes modificações:

§2.º As modificações contidas neste artigo são aplicáveis à justificação da mera posse para efeitos de registo.”.

De acordo com o artigo 274º, n.º 5, do mesmo diploma, as servidões aparentes eram oponíveis a terceiro independentemente de registo<sup>23</sup>.

O C.R.P./29 continuou a prever apenas a justificação judicial para obtenção de título para primeira inscrição e a reconhecer legitimidade ao pretense titular do direito para, assim, recorrer à justificação.

A justificação extrajudicial de direitos reais foi admitida, pela primeira vez no ordenamento jurídico português, com publicação da Lei n.º 2049, de 6 de agosto de 1951. O artigo 27.<sup>024</sup> da mesma lei refere, “Art.º27.º Se os que invocarem direitos inscritos na matriz não puderem fazer a sua prova por documento bastante, a inscrição desses direitos no registo predial será feita mediante justificação nos termos dos parágrafos seguintes:

§1.º A justificação do domínio terá por base a declaração do proprietário, prestada sob juramento e confirmada por três testemunhas de reconhecida idoneidade, em auto lavrado perante o chefe da missão.

§2.º A justificação dos outros direitos referidos no n.º 2.º do artigo 24.º será feita por declaração conjunta do proprietário e dos titulares desses direitos, prestada nos termos do parágrafo anterior.

§3.º Em face da declaração referida nos parágrafos anteriores, far-se-á a respectiva inscrição provisória, que se converterá em definitiva se não for legitimamente impugnada no prazo de um ano.

§4.º De todas as inscrições efectuadas nos termos (...)”.

---

<sup>23</sup> Art.º 274.º “Nenhum acto sujeito a registo produz efeito contra terceiros senão depois da data do registo respectivo.

Exceptuam-se:

1º (...);

2º (...);

3º (...);

4º (...);

5º As servidões aparentes”.

<sup>24</sup> Cfr. art.º 27º, da Lei nº 2.049 de 06 de Agosto de 1951.

A mencionada Lei nº 2.049, de 6 de Agosto de 1951, veio regulamentar o regime da obrigatoriedade do registo predial, de acordo com o art.º18<sup>25</sup>, que estabelece o regime de obrigatoriedade do registo predial estabelecido no art.º2<sup>26</sup> do Decreto - Lei nº36.505, de 11 de Setembro de 1947, nos concelhos onde estivesse organizado o cadastro geométrico da propriedade rústica.

Este regime consistia na obrigatoriedade da inscrição no registo predial de todos os atos e factos admissíveis a registo nos termos do art.º180<sup>27</sup> do respetivo código, quando incidissem sobre prédios compreendidos nas matrizes organizadas em conformidade com o disposto no art.º81<sup>28</sup> e seguintes do Regulamento do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica, aprovado pelo Decreto-Lei nº 36.505, de 11 de Setembro de 1947<sup>29</sup>.

Ao regulamentar o regime de obrigatoriedade do registo predial, a lei veio prever, pela primeira vez, no seu art.º 27<sup>30</sup>, a justificação extrajudicial de direitos reais<sup>31</sup>, pois uma das causas mais frequentes para muitos dos prédios não se encontrarem registados residia no facto de grande parte da propriedade, sobretudo na província, ser possuída pelos respetivos donos sem qualquer documento comprovativo dos seus próprios direitos e em condições que impossibilitam o seu normal ingresso no registo<sup>32</sup>.

A mesma Lei nº 2.049, de 6 de Agosto de 1951, pretendeu que o regime de obrigatoriedade do registo fosse colocado em prática à medida que se fosse completando o cadastro geométrico da propriedade rústica e estabeleceu, para esse efeito, um sistema cujo órgão central era constituído com a missão de proceder, oficiosamente e sem encargos para os interessados, não só à descrição, nos livros do registo predial, de todos os prédios inscritos nas matrizes, mas também à inscrição de todos os direitos, sujeitos a registo, relativos a prédios descritos.

A justificação extrajudicial traduziu-se num meio de obter um título formal, que permitisse a inscrição do domínio, quer tivesse sido adquirido por prescrição, quer

---

<sup>25</sup> Cfr. art.º 18º, da *Lei nº 2049*, de 6 de Agosto de 1951.

<sup>26</sup> Cfr. art.º 2º, do *Decreto-Lei nº36.505*, de 11 de Setembro de 1947.

<sup>27</sup> Cfr. art.º 180º, do *Decreto-Lei nº36.505*, de 11 de Setembro de 1947.

<sup>28</sup> Cfr. art.º 81º, do *Decreto-Lei nº36.505*, de 11 de Setembro de 1947.

<sup>29</sup> Cfr. Art.º 19º da *Lei n.º 2.049* de 06 de Agosto de 1951.

<sup>30</sup> *Decreto-Lei nº36.505*, de 11 de Setembro de 1947.

<sup>31</sup> Ver artigo em apêndice do *Decreto-Lei nº 56.505*, de 11 de Setembro de 1947.

<sup>32</sup> Cfr. Preâmbulo do C.R.P./59, *Decreto-Lei nº 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

derivadamente, e das propriedades imperfeitas tais como as servidões, uso e habitação, usufruto, entre outras, constantes da matriz, nos termos do art.º 24<sup>33</sup>.

Contudo, a execução do regime de obrigatoriedade do registo predial só veio a ser estabelecida com a publicação do Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956, tendo sido admitida a justificação notarial para facilitar o registo obrigatório.

Na verdade, através do Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956, foi criada a escritura de justificação notarial, de modo a que os proprietários que não possuíssem os respetivos documentos comprovativos dos seus próprios direitos e, particularmente, nos casos em que não era possível a apresentação de documentos comprovativos de transmissões intermédias, quando se tratasse de prédios já inscritos em nome de alguém, os pudessem obter por esta via.

A justificação notarial consistia na declaração feita em escritura pública pelos interessados, confirmada por três declarantes que o notário reconhecesse como idóneos quer para primeira inscrição<sup>34</sup>, relativamente a prédios descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incidisse inscrição de aquisição ou equivalente, quer para reatamento do trato sucessivo<sup>35</sup>, relativamente a prédios descritos e com inscrição de aquisição em vigor, sempre que a sequência de transmissões derivadas desde o titular inscrito até ao atual titular, não tendo sido interrompida as aquisições sucessivas, mas se verificasse a falta de documento que comprovasse uma das aquisições derivadas, em virtude de extravio, destruição ou outro motivo atendível.

A justificação notarial para primeira inscrição permitia que “os titulares de direitos constantes da matriz e adquiridos anteriormente à publicação deste decreto-lei sobre prédios não descritos nas conservatórias ou descritos, mas sobre os quais não subsista alguma inscrição de transmissão, domínio ou posse, que não disponham de documentos bastantes para fazer a sua prova, podem obter a inscrição desses direitos no registo predial, mediante justificação feita perante o notário”<sup>36</sup>. Já a escritura para reatamento do trato sucessivo permitia que a falta de “ intervenção da última pessoa inscrita como titular da transmissão, domínio ou posse, exigida no artigo 269.º do Código do Registo Predial, pode ser suprida por justificação notarial, sempre que a nova inscrição nele referida tenha por objecto actos ou factos ocorridos anteriormente à publicação deste decreto-lei.

---

<sup>33</sup> Ver artigo em apêndice do *Decreto-Lei n.º 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

<sup>34</sup> Cfr. Art.º 20.º, do *Decreto-Lei n.º 40.603* de 18 de Maio de 1956.

<sup>35</sup> Cfr. Art.º 22.º, do *Decreto-Lei n.º 40.603* de 18 de Maio de 1956.

<sup>36</sup> Cfr. art.º 20º, do *Decreto-Lei n.º 40.603*, de 18 de Maio de 1956.

§1.º A justificação notarial, para efeitos deste artigo, tem por objecto a dedução do trato sucessivo, a partir da pessoa a favor de quem subsiste inscrição de transmissão, domínio ou posse, reconstituído através de declarações prestadas em escritura pública pelos interessados e confirmadas por mais três declarantes que o notário reconheça idóneos.

§ 2.º No instrumento de justificação devem os outorgantes especificar as sucessivas transmissões operadas, indicando as suas causas e identificando os respectivos sujeitos, e, bem assim, apresentar os documentos comprovativos das transmissões a respeito das quais não afirmem desconhecer a existência do título ou a impossibilidade de o obter.

§ 3.º (...)”<sup>37</sup>.

As escrituras de justificação elencadas no art.º 22<sup>38</sup>, ou seja para reatamento do trato sucessivo, visam resolver, através de um meio económico, a reconstituição, em face dos respetivos títulos, do encadeamento das transmissões operadas, sendo, por vezes, difícil ou até mesmo impossível a apresentação da documentação comprovativa dos atos e factos jurídicos determinantes de cada uma dessas transmissões, principalmente quando algumas delas tenham sido consequentes de factos sucessórios.

No entanto, o recurso à justificação ficou limitado aos titulares de direitos adquiridos até à data da publicação do Decreto- Lei n.º 40 603, de 18 de Maio de 1956, porque se considerou que, por um lado, “a concessão de um processo anormal de titular actos ou factos jurídicos sujeitos a registo só é legítima em relação ao pretérito” e, por outro, que a adoção da solução contrária equivalia a “fomentar a tendência, muito viva em certas regiões do país, de não recorrer oportunamente aos serviços notariais para reduzir à forma legal os respectivos actos ou contratos”<sup>39</sup>.

No entanto, de acordo com o § 4.º do art.º 20.<sup>40</sup>, a justificação notarial não tinha de ser reduzida a escritura pública, quando o valor fiscal do prédio não fosse superior a 5.000 escudos, podendo esta ser substituída por instrumento notarial avulso, ou seja, por instrumento lavrado fora das notas.

---

<sup>37</sup>Cfr. art.º 22º, do *Decreto- Lei n.º 40.603*, de 18 de Maio de 1956.

<sup>38</sup> Cfr. art.º 22º, do *Decreto- Lei n.º 40.603*, de 18 de Maio de 1956.

<sup>39</sup> Cfr. *Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 40.603*, de 18 de Maio de 1956.

<sup>40</sup> Ver artigo no apêndice *Decreto-Lei nº 42.933*, de 20 de Abril de 1960.

O C.R.P./59, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 42.565, de 8 de Outubro de 1959, previu a possibilidade de justificar direitos sobre imóveis mediante o recurso a um de dois meios, à justificação judicial<sup>41</sup> ou à escritura de justificação notarial.

O legislador, tendo perfeita consciência de que uma das causas mais frequentes de muitos prédios não se encontrarem registados residia no facto dos proprietários não disporem de documentos que comprovassem o seu direito, suscetíveis de instruir o registo, apoiou-se, assim, para suprir a falta do título necessário ao registo, no recurso a um processo simples e económico de justificação, explicado no preâmbulo do referido diploma, “a acção judicial corresponde, nas suas linhas gerais, ao processo previsto no art.º209.º do actual código, mas, em vez de se aplicar apenas à hipótese de o prédio não estar inscrito no registo predial em nome de qualquer pessoa e à justificação do domínio, passa a valer como meio não só de obter o ingresso no registo dos prédios e direitos adquiridos, por qualquer título, que nele se achem omissos, mas também de reatar o encadeamento interrompido das transmissões intermédias”<sup>42</sup>.

Por sua vez, o domínio da aplicação das escrituras de justificação notarial “presentemente circunscrito aos direitos inscritos na matriz em nome do justificante e aos actos ocorridos em data anterior à publicação do Decreto-Lei n.º 40.603, fica de futuro condicionado apenas pela circunstância de os direitos invocados pelos justificantes constarem, em seu nome, da matriz, independentemente da época em que tenha tido lugar a inscrição e, bem assim, da data do facto alegado como origem da respectiva aquisição.

Finalmente, ainda com o objectivo de promover a actualização do registo predial, permite-se o recurso ao processo de justificação judicial para o efeito de libertar os prédios de encargos há muito extintos, mas que, em face do registo, permanecem em vigor, por falta de títulos necessários ao pedido do seu cancelamento”<sup>43</sup>.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 42.565, de 08 de Outubro de 1959, foram introduzidas as seguintes alterações: a justificação judicial passou a ser regulada a par da justificação notarial e à justificação da posse, para efeitos do

---

<sup>41</sup> A justificação judicial foi regulada a par da justificação notarial pelo *Decreto-Lei n.º 42 565*, de 08 de Outubro de 1959 no seu título III, Capítulo I, subsecção I, art.ºs 199.º a 208.º e subsecção II do art.ºs 209.º a 214.º.

<sup>42</sup> Cfr. Preâmbulo do *Decreto-Lei n.º 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

<sup>43</sup> Cfr. Preâmbulo do *Decreto-Lei n.º 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

registo, passou a aplicar-se o regime previsto no processo de justificação judicial de direitos para primeira inscrição.

A justificação foi criada para aproximar a realidade registal da extra registal, tendo assim evoluído ao longo do tempo quanto à sua forma, modalidades, âmbito de aplicação, entre outras. O processo de justificação judicial passou a estar previsto para todos os direitos sobre imóveis, quer fossem oponíveis com ou sem registo e passou a ser regulado de forma autónoma no C.P.C<sup>44</sup>.

A justificação notarial, já prevista para todos os direitos inscritos na matriz, quer os mesmos fossem oponíveis a terceiros à margem do registo quer não, deixou de estar limitada aos direitos adquiridos anteriormente à publicação do código, tendo sido estatuída a escritura pública como única forma de justificação notarial. Foi atribuída legitimidade para outorgar na escritura de justificação, não só ao próprio titular da inscrição matricial e seus representantes legais, mas ainda a quem dele tivesse adquirido, por sucessão ou ato entre vivos, o direito alegado. Instituiu-se um regime de publicação de extrato da escritura, nos termos do art.<sup>o</sup>212.<sup>045</sup>, ficando o notário, depois de lavrada a escritura de justificação, com a obrigação de publicar a escritura, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos da sede do respetivo concelho, podendo ser o direito impugnado nos termos do art.<sup>o</sup>213.<sup>046</sup> n<sup>o</sup>1, em que se algum interessado viesse em juízo propor a ação de impugnação do direito justificado, deveria requerer ao juiz que se oficiasse, imediatamente, ao notário a dar conhecimento da pendência da oposição. Da escritura de justificação, de acordo com o n.<sup>o</sup> 2, o notário não podia extrair qualquer certidão, a partir do momento em que recebesse a comunicação da pendência de oposição.

Outra das alterações verificadas relaciona-se com o modo de efetuar o registo do direito justificado que deixou de ser lavrado como provisório, antes de poder ser deduzida impugnação, como constava do parágrafo 7<sup>o</sup> do art.<sup>o</sup> 20<sup>o</sup> do decreto-lei n.<sup>o</sup> 40.603, de 18 de Maio de 1956. No Código de Registo Predial de 1959<sup>47</sup>, o registo do direito justificado era efetuado em face de certidão da respetiva escritura, na qual o notário deveria certificar a publicação do extrato e a inexistência da comunicação de haver oposição, conforme o n<sup>o</sup>1 do art.<sup>o</sup> 213<sup>o</sup>.

---

<sup>44</sup> Art.<sup>o</sup> 595.<sup>o</sup> e 596.<sup>o</sup> do C.P.C.

<sup>45</sup> Cfr. art.<sup>o</sup> 212<sup>o</sup> do *Decreto-Lei n<sup>o</sup> 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

<sup>46</sup> Cfr. art.<sup>o</sup> 213<sup>o</sup> do *Decreto-Lei n<sup>o</sup> 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

<sup>47</sup> Cfr. *Decreto-Lei n<sup>o</sup> 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

Na vigência do C.R.P. e do C.N., ambos de 1967, a justificação judicial<sup>48</sup> e justificação notarial mantiveram-se praticamente sem alterações.

No C.R.P. deixou de constar o modo como devia ser lavrada a escritura de justificação notarial, passando este a constar do C.N. (Subsecção II (Justificações notariais) art.ºs 100º a 109º).

O princípio do trato sucessivo na modalidade da primeira inscrição efetuada com base na justificação não era aplicado, como consta do art.º 204.º n.º<sup>49</sup> “os adquirentes de direitos sobre prédios não descritos no registo predial, ou descritos mas relativamente aos quais não subsistia qualquer inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, que não disponham de documento bastante para prova do seu direito podem obter a respetiva inscrição mediante acção de justificação judicial ou escritura de justificação notarial”, não sendo aplicável o disposto no n.º 1 do art.º 13º, que refere que o princípio do trato sucessivo, na modalidade da primeira inscrição, determinava que o negócio pelo qual se transmitissem direitos ou contraíssem encargos sobre bens imóveis não podia ser admitido a registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrassem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onerassem.

O C.N./60<sup>50</sup> passou a regular a justificação notarial, em conformidade com o estatuído no C.R.P./59<sup>51</sup>, nos artºs.99º e seguintes<sup>52</sup>.

O C.N./67<sup>53</sup>, relativamente ao fixado pelo Código de 1960, procedeu a algumas alterações, tendo-se verificado, no n.º 2 do art.º 100<sup>54</sup> C.N./67, que o legislador determinou que competia ao notário decidir, em cada caso, se as circunstâncias alegadas pelo interessado impossibilitavam, de facto, o justificante de comprovar a causa de aquisição do direito pelos meios extrajudiciais normais. Estabeleceu, ainda, no n.º 2 do art.º 101<sup>55</sup> C.N./67, que na escritura de justificação passassem a especificar-se as sucessivas transmissões intermédias, indicando as suas causas e as circunstâncias que impossibilitavam o justificante de as comprovar

---

<sup>48</sup> Cfr. art.ºs 208.º e s.s do *Decreto-lei nº 47611*, de 28 de Março de 1967 e art.ºs 10.º e s.s do *Decreto-lei nº 47619*, de 31 de Março de 1967.

<sup>49</sup>Cfr. *Decreto-Lei nº 47619*, de 31 de Março de 1967.

<sup>50</sup> Cfr. *Decreto-Lei nº 42.933*, de 20 de Abril de 1960.

<sup>51</sup> Cfr. *Decreto-Lei nº 42.565*, de 08 de Outubro de 1959.

<sup>52</sup> Ver artigos no apêndice referente ao *Decreto-Lei nº 42.933*, de 20 de Abril de 1960.

<sup>53</sup> Cfr. *Decreto-Lei nº 47619*, de 31 de Março de 1967.

<sup>54</sup> Ver artigo no apêndice do *Decreto-Lei nº 47619*, de 31 de Março de 1967.

<sup>55</sup> Cfr. *Decreto-Lei nº 47619*, de 31 de Março de 1967.

pelos meios normais, identificando os respetivos sujeitos. No n.º 2 do art.º 105<sup>56</sup> C.N./67, relativamente aos documentos, estabeleceu que as certidões devem ser passadas com antecedência não superior a três meses.

No Decreto-Lei 286/84 e no Decreto-Lei n.º 284/84 de 22 de Agosto, juntamente com o Decreto-Lei 224/84, de 6 de Julho de 1984, que aprovou o C.R.P./84, mantiveram-se as duas espécies de justificação, a justificação judicial e notarial, para suprimento da falta de título para registo, com a finalidade de estabelecimento do novo trato sucessivo, nos termos do art.º 116<sup>57</sup> do C.R.P./84.

Também passou a ser possível suprir a falta de documentos comprovativos da aquisição originária por usucapião do direito de propriedade, ou de outro direito real menor suscetível de ser usucapido. Ou seja, passaram a ser abrangidas situações em que se verificasse uma interrupção ou quebra na cadeia das aquisições derivadas, desde o titular inscrito, até ao atual titular, e em que, conseqüentemente, surgisse a necessidade deste invocar as circunstâncias de que resultava a sua posse e a sua aquisição mediante a usucapião.

O novo C.R.P.<sup>58</sup>, implicou que alguns artigos do C.N., aprovado pelo Decreto-Lei 47619, de 31 de Março de 1967, fossem alterados, através do Decreto-Lei 286/84, de 23 de Agosto de 1984, tendo sido aditado o art.º 101.º-A<sup>59</sup>, designado pela epígrafe "Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo no registo", tendo a seguinte redação:

"1- A justificação, nos termos do n.º 3 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes".

Ainda com a entrada em vigor do C.R.P./84, estabeleceu no art.º 108.<sup>60</sup> do Código do Notariado que, no caso de justificação notarial quer para estabelecimento do novo trato sucessivo ou de reatamento do trato sucessivo, "quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação judicial avulsa, promovida pelo interessado"<sup>61</sup>.

---

<sup>56</sup> Cfr. *Decreto-Lei n.º 47619*, de 31 de Março de 1967.

<sup>57</sup> Ver artigos no apêndice do *Decreto-Lei 224/84*, de 6 de Julho de 1984.

<sup>58</sup> *Decreto-Lei n.º 286/84*, de 23 de Agosto de 1984.

<sup>59</sup> Ver artigo no apêndice no *Decreto-Lei 224/84*, de 6 de Julho de 1984.

<sup>60</sup> Ver artigos no apêndice no *Decreto-Lei 224/84*, de 6 de Julho de 1984.

<sup>61</sup> Cfr. art.º 108º do *Decreto-Lei 224/84*, de 6 de Julho de 1984.

A partir de 1984, sempre que não seja possível provar a intervenção do titular inscrito no registo, ou porque se desconhece todo o processo, como por exemplo no caso da usucapião, ou embora intervindo, não haja documento válido que possa comprovar a sua intervenção, no caso de o negócio nunca ter sido reduzido à forma legal, ou o documento formalmente válido ter sido destruído ou extraviado não sendo possível localiza-lo, terá, de acordo com o art.º108<sup>62</sup>, de se proceder à notificação prévia e só depois se poderá, ou não, lavrar a escritura de justificação.

Foi, ainda, criada a regra relativamente às citações editais que passaram a ser feitas na conservatória e na sede da junta de Freguesia da situação dos prédios.

O Decreto-Lei 312/90, de 2 de Outubro de 1990, introduziu medidas relevantes no sentido da desburocratização dos serviços, designadamente ao criar um processo especial de suprimento da prova do registo a correr nas conservatórias do registo predial, com o objetivo de tornar mais simples e eficaz a relação dos serviços da Administração Pública com os utentes.

Foi, assim, criado um processo especial tramitado nas conservatórias, em substituição da justificação judicial e em alternativa à escritura de justificação notarial, cuja causa derivou do facto de se verificar uma extensa destruição de documentos do arquivo provocada por incêndios ocorridos em duas conservatórias de registo predial, originando, assim, a necessidade de assegurar de uma forma rápida a reconstituição dos documentos<sup>63</sup>.

Com vista à simplificação dos procedimentos de acesso ao registo no caso de desatualização por falta de trato sucessivo, o conservador, nos termos do n.º1 do artigo 3º, à luz do decreto-lei acima mencionado<sup>64</sup>, quando em causa estavam as situações em que havia falta de título formal intermédio para a feitura do registo relativamente ao reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo (cfr. n.º1 do artigo 5º), podia, a pedido verbal do interessado, lavrar auto-requerimento, em que especificava as circunstâncias que determinaram essa desatualização, com a indicação dos elementos de prova disponíveis.

Este processo era, também, aplicável ao estabelecimento do trato sucessivo, quanto a prédios não descritos mas inscritos na matriz predial (n.º1 do art.º 9º<sup>65</sup>), devendo o interessado, em qualquer dos casos, indicar a causa e as circunstâncias

---

<sup>62</sup> Cfr. art.º108º, do *Decreto-Lei 224/84*, de 6 de Julho de 1984.

<sup>63</sup> Cfr. Preâmbulo do *Decreto-Lei 312/90*, de 2 de Outubro de 1990.

<sup>64</sup> Cfr. art.º 3º, do *Decreto-Lei 312/90*, de 2 de Outubro de 1990.

<sup>65</sup> Cfr. art.º 9º, do *Decreto-Lei 312/90*, de 2 de Outubro de 1990.

da aquisição do seu direito e as razões que o impossibilitam de o comprovar (n.º2 do art.º 9º). Previa-se, ainda, no n.º 1 do art.º 10<sup>66</sup>, uma forma especial de lavrar os registos relativos às transmissões intermédias, mediante uma simples anotação na ficha de que foi feita a qualificação dos correspondentes pedidos.

Contudo, este procedimento não chegou a ter uma verdadeira implementação prática. Na sequência de recusa de uma conservatória em dar início a tal procedimento, o Concelho Técnico dos Registos e do Notariado decidiu que os serviços de registo não estavam obrigados a organizar tal procedimento de justificação<sup>67</sup>.

O C.N./95<sup>68</sup>, em matéria de justificação notarial, não trouxe praticamente alterações. Em relação à justificação para estabelecimento do trato sucessivo estabeleceu que, sendo invocada a usucapião baseada em posse não titulada, deviam mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinaram o início da posse, bem como as que consubstanciavam e caracterizavam a posse geradora da usucapião.

Nos casos de justificação notarial para reatamento e estabelecimento de novo trato sucessivo, deixou de ser obrigatória a apresentação de certidão comprovativa do pagamento do imposto da sisa ou de imposto sucessório relativo às transmissões intermédias, entretanto ocorridas.

O Decreto-Lei 273/2001, de 13 de outubro de 2001, transferiu a competência, em processos de carácter eminentemente registal, dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registo. Trata-se de uma iniciativa que se enquadra num plano de desburocratização e simplificação processual.

O mesmo diploma alterou, ainda, o C.N., ampliando o número de pessoas com legitimidade para intervir como justificantes. Para além da pessoa que se arroga pretensão proprietária do direito, passou a admitir como justificante, nos termos do art.º 92º do C.N.<sup>69</sup>, quem demonstre ter “legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado”. No caso de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de

---

<sup>66</sup> Cfr. art.º 10º, do Decreto-Lei 312/90, de 2 de Outubro de 1990.

<sup>67</sup> Proc. nº 28/92 R.P.4 – Justificação ao abrigo do *Decreto-Lei nº 312/90*, de 2 de Outubro, p.57 e ss.  
“I - O processo previsto nos artºs. 3º- e segs. do *Dec-Lei nº 312/90*, de 12/10, pode ser organizado pelas conservatórias a pedido dos interessados e sem prejuízo dos demais serviços.  
II - O referido processo é apenas uma alternativa à acção de justificação judicial ou à escritura de justificação notarial”.

<sup>68</sup> Cfr. *Decreto-Lei nº 172/95*, de 18 de Julho de 1995.

<sup>69</sup> Cfr. art.º 99º, do *Decreto-Lei 273/2001*, de 13 de Outubro de 2001.

novo trato, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a notificação prévia veio substituir a notificação judicial avulsa, pela notificação efetuada pelo notário, a requerimento escrito ou verbal do interessado na escritura, de acordo com o disposto no art.º 99º do C.N.<sup>70</sup>

Com a entrada em vigor do decreto-lei nº 273/2001, deste foi extinto o processo de justificação judicial e criado o atual processo de justificação de direitos a correr nas conservatórias do registo predial<sup>71</sup>.

---

<sup>70</sup> Ver artigos no apêndice no Código do Notariado, *Decreto-Lei 273/2001*, de 13 de Outubro de 2001.

<sup>71</sup> Ver artigos no apêndice no *Decreto-Lei 273/2001*.

## **CAPÍTULO II - MODALIDADES DA JUSTIFICAÇÃO E A POSSE**

O processo de justificação registal previsto nos artigos 116.º e seguintes do C.R.P., bem como a escritura de justificação notarial prevista no C.N.<sup>72</sup>. nos artigos 89º a 100º, destinam-se a suprir a falta de documentos que comprovem o direito dos justificantes.

São três as modalidades de justificação no ordenamento jurídico português, previstas no mencionado artigo 116.º, que tem a seguinte redação:

“1 – O adquirente que não disponha de documentos para prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

2 – Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do n.º4 do artigo 34.º pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

3 – Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular inscrito”.

### **1. Modalidades da justificação**

#### **1.1. Justificação para estabelecimento do trato sucessivo.**

Relativamente ao estabelecimento do trato sucessivo, J. A. Mouteira Guerreiro explica<sup>73</sup> que um dos princípios que permite que o sistema registal seja estruturado com exatidão e credibilidade é o do trato sucessivo. É imprescindível para que seja cumprido, que os interessados disponham dos documentos necessários: os comprovativos da aquisição dos prédios a seu favor e, no caso de aquisição derivada, se os prédios não estiverem registados a favor de quem transmitiu, também os documentos que titulem a aquisição a favor dos

---

<sup>72</sup> Código do Notariado atual, *Decreto-Lei nº 207/95*, de 14 de Agosto.

<sup>73</sup> GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Notas sobre as Justificações*. [consultado em 24 maio 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor.p.1](http://www.fd.uc.pt/cenor.p.1).

transmitentes. Ora, a solução encontrada para suprir a falta desses documentos consistiu, precisamente, na permissão das justificações.

O trato sucessivo estabelece-se, em relação a cada prédio, com o primeiro registo definitivo de aquisição. Com este registo inicia-se uma corrente ininterrupta de aquisições derivadas, sendo sempre necessária a intervenção do titular definitivamente registado para que seja possível lavrar nova inscrição.

A justificação para estabelecimento do trato sucessivo tem por objeto, normalmente, prédios não descritos. Pode, no entanto, respeitar a prédios já descritos, desde que sobre eles não exista qualquer registo de aquisição em vigor. Na verdade, o sistema registal português permite a abertura de descrições para que seja possível o registo de encargos sobre prédios sem qualquer registo de aquisição. É o que se prevê no n.º 1 do artigo 34.º do C.R.P. que consagra o princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia. Ora, por interpretação *à contrário sensu* daquela norma, conclui-se que o registo definitivo de constituição de encargos que não dependam de negócio jurídico, podem ser registados sem que exista o registo definitivo de aquisição a favor do proprietário. É o caso, entre outros, do registo de penhora, arresto, arrolamento, hipoteca judicial, hipoteca legal e declaração de insolvência.

A justificação para estabelecimento do trato sucessivo tem, então, como finalidade obter a primeira inscrição de aquisição relativamente a prédios que se encontrem por descrever ou descritos mas sem inscrição de aquisição de mera posse em vigor<sup>74</sup>.

## **1.2. Justificação para reatamento do trato sucessivo.**

Recorremos à justificação para reatamento do trato sucessivo, nos casos em que a sequência das aquisições derivadas não tenha sido interrompida por abandono do proprietário, mas se verifique a falta de algum título, por extravio, destruição ou outro motivo atendível, designadamente porque não foi possível localizar a repartição onde foi lavrado<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Cfr. art.º 116º, n.º1 do C.R.P. Cfr. LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2011. p.479, al. a).

<sup>75</sup> Cfr. art.º 116º, n.º2 do C.R.P. Cfr. LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...*, p.479, al. b).

Nesta modalidade não se justifica qualquer direito, mas antes a falta de um negócio jurídico que foi validamente titulado, mas que não se encontra o documento. Consequentemente, esta modalidade de justificação só pode ter por objeto prédios descritos e com o trato sucessivo estabelecido.

### **1.3. Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo.**

A justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo emprega-se nos casos em que a cadeia de transmissões tenha sido interrompida por abandono do proprietário e se torne necessário invocar as circunstâncias de que resulta a posse e consequente aquisição originária<sup>76</sup>. São os casos em os prédios se encontram descritos com inscrição de aquisição em vigor, mas se verifica a quebra ou interrupção da mencionada cadeia de transmissões.

## **2. A usucapião como causa de aquisição do direito invocado**

A causa mais invocada pelos interessados para justificação do direito é a usucapião. Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, quer se trate de justificação registal ou notarial, devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse quando não titulada e, ainda, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

Refere o n.º 3 do artigo 117.º do C.R.P. que “Sendo invocada usucapião como causa da aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”. Por outro lado, dispõe o n.º 2 do artigo 89.º do C.N. “Quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”.

O início da posse tem uma importância muito relevante, porque os efeitos da usucapião retrotraem-se ao início da posse. Por isso, deve indicar-se com o maior

---

<sup>76</sup> Cfr. art.º 116º, n.º3 do C.R.P. Cfr. LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...*, p.479, al .c).

rigor possível o momento em que a posse se iniciou. Estamos em crer, no entanto, que deve ser bastante a indicação do ano em que a mesma se iniciou. Naturalmente que se souber o mês ou até o dia em se deu o início da posse, deve essa data ser indicada. Mas o que não deve, em nosso entender, é exigir-se a indicação do dia em se deu o início. Aliás, não nos parece razoável que se exija ao justificante a indicação do dia ou mês correspondentes ao início da posse, quando a mesma já perdura por períodos superiores a quinze, vinte ou mais anos.

Devem indicar-se, em qualquer caso, as circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião. As circunstâncias que consubstanciam a posse traduzem o poder de facto sobre a coisa e a intenção de exercer um direito real sobre a coisa como seu titular, como, por exemplo, cortando árvores, roçando mato, semeando e colhendo os frutos, como batatas, couves, maçãs, erguendo muros e vedações. As circunstâncias que caracterizam a posse geradora da usucapião referem-se às espécies de posse prevista no artigo 1258.º do C.C., isto é, se se trata de posse titulada ou não titulada, de boa ou má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta.

### 3. Modalidades da posse<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Acórdão TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, processo nº 2337/2007-6, Relator Pereira Rodrigues de 26/04/2007.

“ I. A posse susceptível de conduzir à usucapião, tem de revestir sempre duas características, quais são as de ser pública e pacífica (arts. 1293º, al. a), 1297º e 1300º, n.º 1).

II. As restantes características que a posse eventualmente revista, como ser de boa ou de má-fé, titulada ou não titulada, recair sobre móvel ou imóvel e estar ou não inscrita no registo, tem influência apenas no prazo necessário à usucapião.

III. O tempo necessário é mais curto ou mais longo conforme exista boa ou má-fé e conforme os restantes caracteres permitam inferir uma maior ou menor probabilidade da existência do direito na titularidade do possuidor e uma maior ou menor publicidade da relação de facto.

IV. Assim, tratando-se de imóveis, o prazo de usucapião é menor se o possuidor estiver de boa-fé e se houver registo, quer do título, quer da mera posse (arts. 1294º a 1296º); tratando-se de móveis sujeitos a registo, aquele prazo é mais curto se houver boa-fé do possuidor e título de aquisição registado (art.º 1298º); tratando-se, finalmente, de outras coisas móveis, o prazo da usucapião é mais breve no caso de haver boa-fé e título de aquisição (art.º 1299º).

V. O prazo da usucapião varia, ainda, conforme a posse incida sobre coisas móveis ou imóveis: é mais curto em relação às primeiras por se entender que, tratando-se de bens negociados amiúde e cuja exacta situação jurídica é, em regra, mais difícil de averiguar do que a dos imóveis, deve ser decidido em prazo não muito dilatado o conflito entre o titular do direito e aquele que exerce um poder de facto sobre a coisa como se, em relação a ela, dispusesse de um direito real definitivo.

VI. A usucapião, uma vez verificados todos os seus pressupostos, não opera *ipso jure*, nem pode ser conhecida *ex officio* pelo julgador, pois que necessita de ser invocada por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público (art.º 303º, aplicável por força do disposto no art.º 1292º).

VII. Invocada triunfantemente a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse (art.º 1288º)”.

A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo poderá ser adquirida por usucapião, esta encontra-se regulada no C.C., nos artigos 1287º a 1301º, permitindo assim, que verificados determinados requisitos, o possuidor adquira o direito de propriedade e certos direitos reais de gozo, afastando, naturalmente, as servidões prediais não aparentes<sup>78</sup> e os direitos de uso e habitação<sup>79</sup>. Segundo Pires de Lima e A. Varela, a razão pela qual não se permite a usucapião nas servidões não aparentes reside no entendimento de que, na maioria dos casos, é muito difícil a distinção entre as servidões<sup>80</sup> não aparentes e os atos de mera tolerância consentidos, que, por sua vez, não refletem uma relação possessória capaz de conduzir à usucapião. Admitir em determinadas situações a usucapião como título aquisitivo deste tipo de servidões, teria o grave inconveniente de dificultar, em vez de estimular, as boas relações de vizinhança. Mantém-se, assim, a impossibilidade de invocar a usucapião no caso das servidões não aparentes como título aquisitivo, a fim de facilitar as relações de boa vizinhança entre os donos de prédios contíguos ou próximos.

Deste modo, para que uma servidão seja adquirida por usucapião, é necessário a existência de sinais visíveis e permanentes<sup>81-82</sup> que sejam reveladores

---

<sup>78</sup> Servidão não aparente é aquela que não é manifesta por sinais visíveis e permanentes. Ao contrário da servidão aparente que é a que se revela por obras ou sinais exteriores visíveis e que sejam também permanentes.

<sup>79</sup> “ A posse é admissível em relação a qualquer outro direito real que não a propriedade: pode haver uma posse traduzida na prática de actos correspondentes ao conteúdo, não da propriedade, mas de um outro direito real. Pode, assim, haver uma posse de uma servidão, de um usufruto, etc”. Cfr. PITÃO, José António de França – *Posse e Usucapião*. Coimbra: Almedina, 2008, p.15.

<sup>80</sup> Acórdão TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, Processo nº 380/11.2TBC.N.F.P1, de 28/01/2014, relator Anabela Dias da Silva.

“I – Servidões aparentes são aquelas cuja existência ou exercício se manifesta através de sinais exteriores reveladores da própria servidão. Não aparentes são aquelas que não se revelam por sinais visíveis e aparentes, cfr. art.º 1548.º n.º 2 do C.Civil.

II - As servidões não aparentes, por não se revelarem por sinais visíveis e permanentes, confundem-se, por isso, muitas vezes, com actos de mera tolerância do proprietário do prédio serviente. Por não haver nestas servidões sinais visíveis e permanentes, elas podem estar a ser exercidas na ignorância do dono do prédio serviente e tal ignorância obsta à usucapião.

III - A visibilidade dos sinais, que deve ser objectiva, evidenciada “erga omnis”, constitui condição indispensável à apreciação de determinados actos, como constituindo um exercício “jure servitutis”, e não um exercício “jure familiaritatis”, um acto de favor, de mera tolerância, característico das relações de boa vizinhança, ou ainda, de um acto clandestino e intencionalmente usurpador (...).”

<sup>81</sup> Acórdão TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, processo nº 78/11.1TBSCD.C1, Relator Carlos Moreira de 15/10/2013.

“1. Os sinais visíveis e permanentes do artº 1548º do CC podem ser modificados ou substituídos e não têm de reportar-se a todos os elementos fáctico-materiais em que se consubstancia a servidão, bastando que da visibilidade e permanência de algum(n)s dele(s) resulte a existência da mesma (...).”

<sup>82</sup> Acórdão TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, processo nº 2482/08.3TBAGD.C1, Relator Alberto Ruço de 10/07/2013.

do seu exercício, ainda que se não exija a continuação no tempo dos mesmos sinais e das mesmas obras.

A noção de posse consta do artigo 1251º do C.C. que a define como “... o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”. A aquisição do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, pode ser obtida através de usucapião, se a posse for mantida por certo lapso de tempo conforme o disposto do artigo 1287º do C.C..

Pires de Lima e Antunes Varela, relativamente aos direitos reais referidos no artigo 1251º do C.C., defendem que “são apenas os que incidem sobre as coisas corpóreas e que têm, por esse facto, directa regulamentação no Código, sem esquecer o direito real de habitação periódica criada fora do Código, pelo Decreto-Lei nº. 335/81, de 31 de Dezembro. Há razões convincentes para se chegar a essa conclusão. Em primeiro lugar, todo o intuito da posse está estruturado no sentido da protecção daquelas situações em que as relações do titular com a coisa são exclusivas e afastam a possibilidade de existência de iguais situações por parte de outros indivíduos, ora, isso só pode verificar-se em relação às coisas corpóreas

---

“1.No domínio do Código Civil de Seabra, até à alteração introduzida neste código pelo Decreto n.º 19 126, de 16 de Dezembro de 1930, as servidões descontínuas, como é exemplo típico a servidão de passagem, não podiam ser adquiridas por usucapião.

2. A razão da proibição residia na circunstância do legislador recear que actos de tolerância, de solidariedade ou boa vontade dos proprietários, para com os seus vizinhos, tolerando a passagem destes pelos seus terrenos, se tornassem em motivo de aquisição de direitos, contrariando as expectativas de quem havia manifestado apenas tolerância e boa vontade.

3. A partir do momento em que o legislador permitiu a aquisição de servidões de passagem por usucapião, a lei exigiu, para isso ser possível, factos inequivocamente demonstrativos da existência de situações duradouras e vinculativas, isto é, a existência de sinais visíveis e permanentes – n.º 2 do artigo 1548.º do Código Civil –, demonstrativos da inexistência de uma situação precária originada por actos de mera tolerância.

4. A visibilidade dos sinais respeita à sua materialidade, no sentido de serem percepcionáveis e interpretáveis como tais pela generalidade das pessoas que se confrontem com eles. A permanência consiste na manutenção dos sinais, com a aludida visibilidade, ao longo do tempo, sem interrupções (pelo menos nos casos em que a ausência temporária dos sinais torne equívoco o seu significado), por forma a gerar e manter a ideia de que se trata de uma situação estável e duradoura e, ao mesmo tempo, afastar a hipótese de se tratar de uma situação precária, podendo tais sinais, no entanto, ser alterados ao longo do tempo ou substituídos por outros.

5. Uma abertura com largura superior a três metros, feita pela Ré, no muro de vedação do seu prédio, que confina a nascente com um prédio do Autor, destinada a permitir o trânsito para o prédio do Autor, cumprindo, é certo, um acordo escrito em documento particular, celebrado em 1980, onde se previa a constituição de uma servidão de passagem através do prédio da Ré, desde essa abertura até à estrada situada a poente, na ausência de quaisquer outros sinais visíveis e permanentes, designadamente a existência de um caminho a atravessar o prédio da Ré, não revela, objectivamente e a qualquer observador, a existência de uma servidão de passagem, desde logo, por inexistir um caminho no prédio da Ré que passe nessa abertura e se dirija a algum lugar, *maxime*, à estrada situada a poente”.

(*duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*). Os direitos de autor, bem como a propriedade industrial, porque incidem sobre coisas incorpóreas, podem ser exercidos por um número limitado de pessoas. Sobre a mesma obra literária podem fazer-se edições diversas, construir-se várias formas de utilização simultânea ou independente (representações teatrais, adaptações radiofónicas, peças de televisão, etc.)<sup>83</sup>. Por conseguinte, nos termos do artigo 1251º C.C., entende-se que haverá posse quando se “actua por forma correspondente ao exercício” do direito de propriedade ou de outro direito real (*corpus* da posse)<sup>84</sup>, independentemente de se ser ou não titular do mesmo, quando essa atuação (ou seja, o exercício de poderes de facto sobre a coisa, salvo se tratando-se de posse derivada, que se pode revelar por outras formas) seja acompanhada da “intenção de agir como beneficiário do direito” (artigo 1253º, al. a), do C.C.) – *ánimus* da posse<sup>85</sup>.

Como já se referiu, a posse reveste diversas modalidades, isto é, pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta.

Para ser possível a aquisição por usucapião, a posse deverá conter uma das características anteriormente mencionadas e, para além disso, que se verifique o decurso do prazo<sup>86</sup> necessário para esse efeito, referido nos artigos 1294º e ss. do C.C.

### 3.1. Posse titulada e posse não titulada

Para que seja possível invocar a usucapião<sup>87</sup>, é necessário que ocorram diversos prazos, consoante a posse que a fundamenta seja titulada ou não titulada.

---

<sup>83</sup> LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado*. Volume III (artigos 1251º a 1575º). 2ª edição revista e actualizada com a colaboração de M. Henrique Mesquita. Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p.2.

<sup>84</sup> LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado*... p.5, nota 6.

<sup>85</sup> IDEM – *Ibidem*, p. 5, nota 6.

“O *ánimus* não se refere ostensivamente ao artigo 1251º, mas ele deriva de outras disposições do código especialmente do preceito do artigo 1253º não são havidos, na verdade, como possuidores, mas como meros detentores ou possuidores precários, nos termos da al. a), (...)”.

<sup>86</sup> A duração da posse está presente no Código Civil nos art.ºs 1293º a 1296º.

Registo da posse – Boa-fé – 5anos/ Má-fé – 10anos

Justo título e registo – Boa-fé -10anos/ Má-fé -15anos

Sem registo- Boa-fé -15anos/ Má-fé-20anos

<sup>87</sup> Art.º1287º do C.C; “A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação (...)”.

A posse titulada é aquela que se funda “(...) em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente quer da validade substancial do negócio jurídico”<sup>88</sup>.

Já a posse não titulada é aquela que não deriva desse modo legítimo de adquirir, ou seja, alguém que detém uma coisa porque se apossou dela<sup>89</sup>. Para que a posse seja havida como tal, é necessário que se funde num negócio abstratamente idóneo para a transferência da propriedade ou de um direito real<sup>90</sup>, sendo a posse titulada mesmo que haja um motivo substancial de invalidade<sup>91</sup>. O que está, primeiramente, em causa é o título em si mesmo, e não o facto de este sofrer ou não de vícios, salvo quando estiver perante um vício de forma. Neste sentido, estão afastados os vícios formais<sup>92</sup>, ou seja, se o negócio for nulo por vício de forma, a posse que daí resulta não se considera titulada, como resulta por interpretação, *à contrário*, do artigo 1259º, nº1 do C.C..

Nos casos em que o negócio é absolutamente simulado, não se põe o problema do título, ou seja, o credor de boa-fé ainda que a coisa lhe seja entregue não tem qualquer *ánimus possidendi*.

Quanto ao título, em si, na simulação absoluta o mesmo não existe, pois este carece, em absoluto, de vontade da realização de um negócio ou ato jurídico. Mas, se na simulação ou reserva mental relativa, o negócio dissimulado for relevante, e o *animus* existir, havendo atribuição de poderes de facto, a posse será havida como titulada.

Em relação à questão de saber quais os vícios do negócio jurídico que afastariam a qualidade do justo título, tais como, os atos simulados e os atos nulos por vício de forma, o título não se presume, tendo o mesmo de ser provado por

---

<sup>88</sup> Cfr. Art.º1259º, nº 1 do C.C..

<sup>89</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira - *Direito Civil Reais*. 5ª edição (reimpressão). Coimbra: Coimbra Editora, 2000, p. 96.

<sup>90</sup> O contrato de compra e venda, doação, testamento, entre outros. Por exemplo: “um inventario ou uma escritura de partilhas não convertem em titulada uma posse que o não seja. Se A e B por exemplo, partilharem por escritura pública um prédio que ambos haviam adquirido por documento particular, ou por negócio meramente verbal, a sua posse continua a ser não titulada, devendo atender-se apenas ao acto pelo qual adquirem o imóvel em conjunto. E o mesmo se diga, *mutatis mutandis*, para a partilha de bens hereditários de que o *de cujus* teve apenas uma posse sem título”. LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado...*, p.19, nota 3.

<sup>91</sup> Por exemplo, no caso de uma venda anulável por incapacidade, erro, dolo, coação, ou mesmo que a coisa vendida pertencesse a outro.

<sup>92</sup> LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado ...*, p.19, nota 2. “ (...) Se o acto é nulo por vicio de forma, como, por exemplo, se compra um prédio por escrito particular, ou verbalmente, a posse que daí deriva não é titulada ”.

aquele que invoca o direito. Desta forma, cabe ao possuidor fazer prova dos factos relativos ao título, pois na falta dessa prova a posse considera-se não titulada. De acordo com Orlando de Carvalho, “os vícios não formais do negócio ou títulos *adquirendi* não afectam o título da posse. Assim, além da falta de direito ou de legitimidade do *tradens*, todas as causas não formais de invalidade, sejam causas de nulidade, como violação da lei, da ordem pública ou dos bons costumes, certas incapacidades de gozo e quase todas as indisponibilidades relativas, sejam causas de anulabilidade, como o erro, o dolo, a coação moral, a incapacidade acidental, as incapacidades de exercício e as legitimidades conjugais”<sup>93</sup>.

O registo do título de aquisição, nos casos em que haja título, influencia a contagem dos prazos para adquirir por usucapião, na medida em que é a partir da data do registo que se fará a contagem do prazo da referida posse. No entanto, os prazos serão sempre prazos de posse e não os prazos do registo, ainda que sejam contados a partir do registo, pois o que é relevante é que a posse se tenha mantido pelos anos necessários para poder ser invocada a usucapião.

Pressupondo, ainda, que a posse teve início antes do registo, quando não seja comprovada a sua publicidade, não poderá comprovar, por si só, que a posse se tenha mantido pelos anos em que o registo tenha durado. No caso de bens imóveis, o regime mais favorável à usucapião é aquele em que não há só título de aquisição, como também registo do mesmo, contando-se o prazo a partir do registo. Neste caso, a usucapião tem lugar decorridos, respetivamente, dez ou quinze anos, conforme a boa ou má-fé do possuidor<sup>94</sup>.

Na falta do registo do título de aquisição e da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa-fé, e de vinte anos, se for de má-fé<sup>95</sup>. Não havendo registo do título de aquisição, mas havendo registo de mera posse, a usucapião tem lugar ao fim de cinco anos, contados desde a data do registo, se a mesma for de boa-fé ou ao fim de dez anos contados, igualmente, da data do registo, quando não seja de boa-fé<sup>96</sup>. Contudo, a mera posse só é registada quando se reconheça que o possuidor tem na sua posse o bem, pacífica e publicamente, por tempo não inferior a cinco anos, sendo a decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registal.

---

<sup>93</sup> CARVALHO, Orlando de - *Direito das Coisas*. Coimbra: Coimbra Editora, 2012, p. 279 a 280.

<sup>94</sup> Cfr. Artigo 1294º do C.C..

<sup>95</sup> Cfr. Artigo 1296º do C.C..

<sup>96</sup> Cfr. Artigo 1295º do C.C..

Em relação aos bens móveis não sujeitos a registo - só se adquirem por usucapião, quando a posse seja de boa-fé, fundada em justo título, e tiver durado três anos, ou quando, não se provando a existência de título ou independentemente da boa-fé, tiver durado seis anos<sup>97</sup>.

### **3.2. Posse pacífica e posse violenta**

Nos termos do artigo 1261º do C.C., a “posse pacífica é a que foi adquirida sem violência”. E considera violenta, a “posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coação física, ou de coação moral nos termos do artigo 255º”.

O artigo 255º do C.C., refere que coação moral consiste na declaração negocial determinada pelo receio de um mal que o declarante foi ilicitamente ameaçado com o fim de obter dele a declaração; a ameaça tanto pode respeitar à pessoa como à honra ou fazenda do declarante ou de terceiro. Não constitui coação a ameaça do exercício normal de um direito.

A coação física supõe a completa ausência de vontade por parte daquele a quem a posse foi usurpada. O citado artigo 255º presume os requisitos de coação moral. Está afastada a ameaça lícita (o exercício moral de um direito). A violência, por outro lado, pode ser exercida sobre as pessoas e coisas<sup>98</sup>.

Para efeitos de usucapião, se a posse tiver sido constituída com violência ou tomada ocultamente, os prazos só começam a contar desde que a violência termine ou a posse se torne pública<sup>99</sup>. Se, porém, a coisa possuída passar para terceiro de boa-fé, mesmo que a violência ainda não tenha terminado ou tenha havido publicidade da posse, pode o interessado adquirir direitos sobre a coisa passados quatro anos desde a constituição da sua posse, caso esta tenha título, ou no prazo de sete anos, na falta de título<sup>100</sup>.

---

<sup>97</sup> Cfr. Artigo 1299º do C.C..

<sup>98</sup> Violência exercida sobre as pessoas; p.ex: A, despoja B, pela força, de um relógio que este usava no pulso; violência sobre as coisas, A, procede à ocupação de uma casa alheia, mediante arrombamento da porta da entrada. LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado...* p. 23, nota 3.

<sup>99</sup> Cfr.art.º1300º,nº1 do C.C..

<sup>100</sup> Cfr.art.º1300º, nº2 do C.C..

### 3.3. Posse pública e posse oculta

Considera-se que a posse é pública quando exercida de modo a ser conhecida pelos interessados, como refere o artigo 1262.<sup>0101</sup> do C.C.. Ao contrário, a posse oculta é aquela que não é conhecida pelos interessados. A posse oculta é insuscetível de ser adquirida. Resulta da alínea a), do artigo 1263<sup>o</sup> do C.C. que a posse adquire-se pela prática reiterada, com publicidade, dos atos materiais correspondentes ao exercício do direito.

### 3.4. Posse de boa-fé e posse de má-fé

A posse de boa-fé<sup>102</sup> é aquela em que o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem<sup>103</sup>. Como já foi referido anteriormente, presume-se de boa-fé a posse titulada. A posse é considerada de má-fé<sup>104</sup> se ao adquiri-la havia o conhecimento de lesar direito de outrem, quando não titulada<sup>105</sup> e, ainda, a posse adquirida por violência, mesmo quando seja titulada<sup>106</sup>.

---

<sup>101</sup> Cfr. art.º 1262º do C.C..

<sup>102</sup> Acórdão SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Processo nº 03B901, relator Ferreira Girão, de 08/05/2003.

“I - A tradição da coisa em consequência de contrato-promessa de compra e venda, mesmo unilateral, confere a posse quando circunstâncias especiais a revelem, como é o caso da coisa ser entregue ao promitente comprador como se fosse sua e neste estado de espírito ele pratica diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade;

II - A boa-fé no instituto da posse é de natureza psicológica, completamente desligada do justo título referido no artigo 476 do Código Civil de 1867, traduzindo-se no desconhecimento de se estar a lesar ou prejudicar terceiros, sendo o momento relevante para disso aquilatar, nos termos do artigo 1260 do Código Civil vigente, o da aquisição da posse;

III - A posse de boa-fé, subsistindo por mais de 15 anos, confere a aquisição da coisa por usucapião, nos termos do artigo 1296 do Código Civil, ao promitente comprador, mesmo que este não tenha pedido expressamente, na reconvenção que deduziu para tal efeito, o cancelamento do registo predial da coisa a favor do autor-reconvindo”.

<sup>103</sup> Cfr. art.º 1260º, nº 1 do C.C..

<sup>104</sup> Acórdão SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Processo nº 99B099, relator Pereira da Graça, de 11/03/1999.

“I - Para que a posse conduza à usucapião é necessário não só que seja pacífica no momento da sua obtenção, mas que assim se mantenha, não contando a partir do momento em que lhe seja feita oposição.

II - A ocupação de um imóvel derivada de um contrato-promessa de compra e venda desse mesmo imóvel, em que o ocupante age como se fosse o seu dono, é posse de má-fé, para efeitos de usucapião, uma vez que o possuidor sabe que lesa direito alheio, visto não possuir título translativo eficaz”.

<sup>105</sup> Cfr. art.º 1260º, nº 2 do C.C..

<sup>106</sup> Cfr. art.º 1260º, nº 3 do C.C..

#### **4. Entidades competentes para a realização da Justificação.**

A justificação, independentemente da sua espécie, tanto pode obter-se pela via notarial, designadamente nos termos previstos nos artigos 89.º e seguintes do C.N., como através do procedimento previsto no C.R.P., nomeadamente nos artigos 116.º e seguintes.

Começamos por analisar as justificações notariais e, depois, o procedimento registal, referindo, especialmente, as diferenças entre aquelas e este.

## **CAPÍTULO III - JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL**

### **1. Modalidades da justificação:**

#### **a) Justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registo predial.**

Nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do C.N., a justificação para efeitos do n.º 1 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, isto é, a justificação destinada à obtenção de documento que prove o direito do justificante para que com base neste possa proceder à primeira inscrição de aquisição sobre o prédio, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.

Como já se referiu supra, no ponto 2 do capítulo II, quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias e facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

#### **b) Justificação para reatamento do trato sucessivo no registo predial.**

A modalidade destas justificações está prevista no artigo 90.º do C.N. e tem por objeto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição, por meio de declarações prestadas pelo justificante, devendo reconstituir-se as sucessivas transmissões, com especificação das suas causas e identificação dos respetivos sujeitos. Devem, ainda, indicar-se, em relação às transmissões a respeito das quais o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões de que resulte essa impossibilidade.

### **c) Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo no registo predial.**

Esta modalidade de justificação pode ser obtida nos termos do artigo 91.º do C.N. e consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes. Compreensivelmente é aplicável a esta modalidade de justificação, o previsto no n.º 2 do artigo 89.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 90.º e que já nos referimos.

## **2. Restrição à admissibilidade da justificação**

Do artigo 92º do C.N. resultam algumas restrições à admissibilidade de justificação. O nº 1 do mesmo artigo estabelece que a justificação de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos. A inscrição matricial constitui pressuposto da justificação, na medida em que constitui presunção da existência física do prédio. Não se exige que o prédio se encontre inscrito na matriz em nome do justificante, mas apenas que se encontre nela inscrito, ainda que a favor de pessoa diversa do justificante e pretendo titular do direito. Neste sentido, o parecer do CT do Instituto dos Registos e Notariado, onde se defendeu que a escritura de justificação apenas se pode celebrar quando exista inscrição matricial do prédio objeto do direito alegadamente usucapido, revelando-se, assim, a necessidade que o legislador teve de se assegurar da real existência do bem, não ficando, deste modo, aquela existência, inteiramente confiada às declarações do justificante, estando ainda, obrigada à intervenção de mais três testemunhas confirmando tais declarações<sup>107</sup>. Contudo, como é referido por Fernando Neto Ferreirinha<sup>108</sup>, a doutrina é controversa, havendo quem admita a justificação relativa a prédios que estejam omissos na matriz, desde que se faça a participação da sua inscrição, na medida em que a matriz não confere direitos a ninguém, só lhe interessando quem paga o imposto sobre os imóveis.

---

<sup>107</sup> P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT. p.4.

<sup>108</sup> FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial*. p.4. [consult. 12 maio 2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2004/brn-n-1->

Aliás, se a justificação for tramitada na Conservatória do Registo Predial, admite-se que o prédio se encontre omissos na matriz, desde que se comprove que foi feito o pedido da respetiva inscrição. O legislador optou, expressamente, por apenas admitir a justificação registal de direitos sobre prédios omissos na matriz. O fundamento por esta opção encontra-se justificado na anotação 6 ao P.º n.º R.P. 112/2010 SJC-CT, p. 5, onde se afirma “É a posição que se pode dizer perfeitamente consolidada no âmbito da doutrina deste Conselho, reiteradamente expressa, fosse no tempo em que a regra constava do art. 102.º (no Código do Notariado de 1967), fosse quando passou a ter assento no art. 92.º (no Código do Notariado de 1995, em vigor). Foi na verdade o que se defendeu no parecer emitido no P. 12/94, in BRN n.º 2/95, p. 7 e ss., e depois, na sua esteira – numa enumeração sem pretensão de exaustividade –, também nos P.ºs 5/96 Not 3, in BRNP n.º 6/99, p. 6, 45/96 RP4, in BRN n.º 12/96, p. 9 e ss., RP 77/97 DSJ-CT, in BRNP n.º 3/98, p. 39 e ss., C.N. 107/2003 DSJ-CT, in BRNP n.º 11/2003, p. 13, e BRNP n.º 10/2004, p. 47, RP 253/2002 DSJ-CT, in BRNP n.º 11/2003, p. 5 e ss., e RP 59/2003 DSJ-CT, in BRNP n.º 10/2004, p. 44 e ss.. Posição que continua a parecer-nos a mais conforme com os dados normativos, seja do ponto de vista literal, seja do ponto de vista dos interesses em presença. A ratio da exigência de que a escritura de justificação apenas se possa celebrar quando exista inscrição matricial do prédio objecto do direito alegadamente usucapido releva com efeito da necessidade sentida pelo legislador de se assegurar da real existência do bem, e de que portanto o ingresso e definição da identidade dele no registo, designadamente na sua mais elementar e radical configuração, enquanto porção delimitada de solo (com a área que tiver), não fica inteiramente confiada à declaração “interessada” do justificante, e isto pese embora a intervenção no acto de três outros sujeitos unissonamente confirmando a veracidade de tal declaração. Se não foi desconfiado, o legislador quis pelo menos ser cauteloso, e, jogando pelo seguro, determinou que a escritura só estará à mão contanto que o prédio se encontre inscrito na matriz, já que, estando-o, daí será lícito presumir que o prédio materialmente existe, e que existe com a fisionomia com que nessa sede se oferece. É pois primordialmente a preocupação com a acreditação da existência e identidade do prédio o que segundo cremos estará na base da prescrição constante do normativo em apreço – a sua teleologia reconduz-nos preponderantemente aos fins próprios da instituição registal (designadamente ao seu escopo fundamental, o da promoção da segurança do

comércio jurídico imobiliário), e só lateralmente a uma qualquer racionalidade de natureza fiscal (como uma eventual cobrança de tributo). A segurança propiciada pela prévia inscrição matricial advém naturalmente da possibilidade que os serviços fiscais têm de, no terreno, e designadamente para efeitos de avaliação, procederem às inspecções e vistorias que se justifiquem. E se é certo que nem sempre (e porventura nem sequer maioritariamente) a inscrição na matriz será precedida duma tal verificação in loco, a simples possibilidade de que ela se tenha realizado ou venha a realizar, através dos meios técnicos e humanos de que para isso os serviços de finanças estão dotados, garante aos olhos da lei aquele mínimo de certeza acerca da existência e identidade do prédio de que se não quis prescindir e que a mera declaração verbal por parte do justificante se tem por incapaz de produzir. Tudo o que vem de dizer-se a propósito do valor das matrizes enquanto instrumento de acreditação da existência e identidade dos prédios objecto de justificação – e que aliás neste contexto se vem dizendo pelo menos desde o primeiro dos citados pareceres – mantém toda a pertinência no quadro do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado no âmbito da reforma da tributação do património operada pelo DL n.º 6 jurídico dessa invocação e, conseqüentemente, retira a tal escritura a idoneidade para servir de título (formal) à inscrição em vista de cuja feitura se lavrou. Basta observar que, nos termos do art. 14.º/2, a avaliação do prédio, sempre que necessário, é precedida de vistoria. De resto, como acentuam J. SILVÉRIO MATEUS e L. CORVELO DE FREITAS, in “Os Impostos sobre o Património Imobiliário – O imposto do Selo”, 2005, p. 191, “embora o CIMI imponha determinados deveres declarativos aos sujeitos passivos do imposto, a verdade é que, face ao princípio da avaliação directa, o procedimento de avaliação caracteriza-se por uma decisiva intervenção oficiosa, prevista no n.º 1 do artigo 37.º e no artigo 67.º, subordinada ao princípio do inquisitório previsto no artigo 58.º da Lei Geral Tributária, donde decorre a obrigatoriedade de confirmar e, se for o caso, de corrigir os elementos declarados.” Sem base, salvo o devido respeito, é a tese, proposta pela recorrente, de, pelo facto de a recepção do “modelo 1” gerar desde logo a atribuição de número de artigo matricial provisório, o qual, uma vez avaliado o prédio, se mantém, com a única diferença de da referência numérica desaparecer a letra “P” significante de “provisório”, o prédio logo nesse momento se haver de dar por inscrito na matriz. Esta tese da equivalência entre participação e inscrição, ou entre artigo provisório e artigo definitivo, deve ser liminarmente repudiada. Na

verdade, a imediata atribuição de artigo (provisório!) coetânea da recepção do “modelo 1” advém simplesmente da natureza informatizada do procedimento – constitui, digamos, uma mera decorrência das “instruções” inseridas na escrita da aplicação informática que gere e processa o recebimento e tratamento da declaração (cfr. arts. 13.º e 37.º do CIMI). Mas não é pela mera entrega da declaração “modelo 1” que o prédio “fica” inscrito; isso mesmo aliás notam os autores atrás invocados, in op. cit., p. 167, que advertem para o facto de que “o pedido de inscrição na matriz não significa a imediata inscrição do prédio, tendo antes o efeito (...) de desencadear a avaliação do prédio omissa e só depois é que se procede à sua inscrição matricial”. Nas “Instruções Complementares ao Ofício Circulado n.º 40065/2003, de 11-11, respeitantes à “Metodologia de Recepção e Tratamento da Declaração Modelo 1 do IMI”, da Direcção de Serviços da Contribuição Autárquica, a atribuição automática e imediata do número de artigo matricial é explicada à luz da prossecução de dois objectivos: “por um lado, fornecer ao sujeito passivo a informação do número atribuído, a fim de que, caso aliene o prédio (...) possa informar o seu adquirente desse número, assim se simplificando a obrigação de liquidação do IMT”, e, “Por outro lado, garantir um controlo exaustivo e seguro de todas as declarações recebidas”. Este segundo objectivo, em particular, é bem revelador da lógica eminentemente aplicacional, muito característica das chamadas “bases de dados”, que presidiu à solução do sistema de atribuição imediata de número de artigo provisório. Fazer prova de que o prédio tem artigo provisório, em suma, não equivale a fazer prova de que o prédio esteja inscrito. Também não vale argumentar com a circunstância de no âmbito do processo que corre nas conservatórias a lei permitir, no n.º 1 do art. 117.º-A, a justificação de direitos relativamente a prédios apenas participados à matriz – e, portanto, ainda não efectivamente inscritos – para com base nisso sustentar que, por identidade de razão, a mesma possibilidade deva valer quando em detrimento do processo administrativo de justificação se prefira a alternativa do expediente notarial. É que o legislador – o do DL n.º 273/2001, de 13-10 – que consagrou a facti-species do art. 117.º-A não foi senão o mesmo que ao art. 92.º do C.N. deu a sua actual forma – o que, sob pena de ter ele de se presumir canhestro, é evidenciador duma muito nítida intenção de instituir regimes diferenciados consoante o interessado, para o fim em causa, procure o cartório ou os serviços de registo. Dualidade que em nossa opinião aliás bem se compreende e justifica, porquanto, na escritura de justificação, a

intervenção do notário, à parte a verificação dos requisitos comuns e especiais do instrumento, basicamente se confina à recolha das declarações dos outorgantes, de modo que, não tendo esse instrumento o apoio da inscrição matricial, a tais declarações faltará em absoluto qualquer elemento objectivo/externo de “validação” – que assim “valeriam”, tais declarações – se pudessem valer – auto-suficientemente por si mesmas. A esta luz, e em certo sentido, a viabilidade da justificação, em tais circunstâncias, a admitir-se, como que seria “decidida” pelo próprio justificante. Ora, no processo de justificação previsto e regulado nos arts. 116.º e ss. do C.R.P. quem decide é o conservador, e é a decisão por si proferida que constitui o título para registo (cfr. art. 117.º-H/4). Quer dizer, é à entidade que há-de efectuar a inscrição almejada que compete também produzir o título formal que lhe serve de base, título esse que é precedido de verdadeira e plena fase instrutória, que nomeadamente envolve a efectiva inquirição de testemunhas. O decisor aprecia a prova (documental e testemunhal – cfr. art. 117.º-C) produzida sobre os factos alegados – entre os quais, quando o desiderato seja a obtenção de primeira inscrição, à cabeça se inclui o da alegada existência dum certo prédio –, e se consistente e fundadamente concluir pela fragilidade e insuficiência da prova feita quanto aos factos essenciais sobre que repousa a pretensão formulada, indeferir-lá. No processo de justificação há pois, por parte do conservador, um grau de controlo, digamos assim, da veracidade dos factos alegados que ao notário é de todo impraticável alcançar na escritura de justificação, e foi com certeza por disso estar bem ciente que naquele, e não nesta, se contentou a lei com a mera prova da participação do prédio à matriz. Poderá no entanto perguntar-se se a preocupação com assegurar a existência material do prédio, quando ele tenha natureza urbana, não se satisfará com a prova – exigida nos arts. 1.º/1 e 4.º do DL n.º 281/99, de 26-7 – da respectiva licença de utilização, ou de que da mesma está dispensado (como justamente sucede na escritura de justificação dos autos, que foi instruída com certidão camarária donde consta que o prédio foi construído em data anterior ao início de vigência do Regime Geral das Edificações Urbanas). Pergunta a que, sem hesitações, respondemos negativamente. Um tal documento pode dizer que duma determinada edificação está licenciado o uso para um determinado fim, ou que para o seu uso não é legalmente exigível licença, mas nada pode certificar, porque a isso se não destina, quanto à essencial identidade do prédio – certa porção de solo, certos limites, certa área por eles definida – no qual tal edificação se ache

implantada. Devendo aliás notar-se que, dentro dum mesmo prédio, podem aglutinar-se numerosíssimas edificações, cada uma “com direito” a sua licença de utilização”<sup>109</sup>.

Também existem restrições no que respeita à legitimidade para outorgar a escritura de justificação. Além do pretense titular do direito, também pode outorgar como justificante quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, designadamente, os credores do titular do direito justificando.

### **3. Justificação simultânea**

O artigo 93º do C.N. faculta a possibilidade da justificação ser feita no próprio título pelo qual se adquire o direito, competindo ao alienante fazer previamente as declarações concernentes à justificação, se o negócio jurídico for alienado como, por exemplo, no caso de justificação e doação<sup>110</sup>, justificação e compra e venda. No caso da justificação simultânea, só podem ser extraídas certidões da escritura depois de observado o prazo e as condições mencionadas no artigo 101º do C.N., para a passagem das certidões das escrituras de simples justificação – n.º 5 do art.º 101.º do C.N.

### **4. Apreciação das razões invocadas**

Compete ao notário decidir se as razões invocadas pelos interessados os impossibilitam de comprovar, pelos meios normais, os factos que pretendem justificar, nos termos do art.º 95º C.N.. De facto, o notário, no âmbito do exercício da sua função, está sujeito ao cumprimento do princípio da legalidade, expressamente

---

<sup>109</sup> Cfr. P.º n.º R.P. 112/2010 SJC-CT, p. 5, anotação 6.

<sup>110</sup> Cfr. R. P.5/2009 SJC-CT.

“ (...)

II- O registo obrigatório de doação titulada por escritura pública anterior a 1 de Janeiro de 2009, de que consiste a justificação simultânea do direito do doador (artigo 93.º do Código do Notariado), deve ser pedido pelo sujeito activo de facto (artigo 8.º-B/1/f) do C.R.P.) no prazo de 30 dias a contar da data em que se completarem as formalidades previstas no artigo 101.º do mesmo código, salvo quando houver lugar ao cumprimento de obrigações fiscais que deva ocorrer depois da titulação, caso em que o registo deverá ser pedido no prazo de 30 dias a contar da data desse cumprimento.

III- Mas, se tiver havido impugnação do facto justificado (artigo 101.º/1 do Código do Notariado), a questão da obrigatoriedade do registo só assume relevância se nenhuma invalidade absoluta, insanável e de eficácia automática resultar da decisão judicial definitiva da respectiva acção, designadamente, com referência ao objecto mediato do registo”.

previsto no artigo 11.º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro. Em obediência a este princípio, deve o notário apreciar a viabilidade de todos os atos cuja prática lhe é requerida, em face das disposições legais aplicáveis e dos documentos apresentados ou exibidos, verificando especialmente a legitimidade dos interessados, a regularidade formal e substancial dos referidos documentos e a legalidade substantiva do ato solicitado. O notário apenas pode recusar os atos que forem nulos, não couberem na sua competência ou pessoalmente estiver impedido de praticar. Se os atos forem anuláveis, o notário deve praticar o ato, mas deve advertir os interessados da existência do vício, consignando na escritura a advertência feita.

## 5. Declarantes

Nas escrituras de justificação as declarações são prestadas pelo justificante e são confirmadas por três declarantes<sup>111</sup>. No entanto, esta forma de titular direitos, com base nas declarações dos próprios interessados, como acima foi mencionado, pode levar a situações de fraude, podendo lesar terceiros. Neste sentido, o artigo 97º do C.N., determina que os outorgantes sejam advertidos de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações perante oficial público se, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestarem ou confirmarem declarações falsas, devendo a advertência constar da escritura. No entanto o TC<sup>112</sup> julgou

---

<sup>111</sup> Não são admitidos como declarantes, aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias, os parentes sucessíveis dos justificantes, nem o cônjuge de qualquer um deles sendo aplicável aos declarantes o disposto do art.º 84º do C.N..

<sup>112</sup> Cfr. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL nº379/2012, Relator Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro, de 12/07/2012, disponível em <http://www.tribunalconstitucional.pt>

“1. O artigo 97.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto, estabelece que “os outorgantes são advertidos de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações perante oficial público (...).”

2. No Código Penal de 1982, não se vislumbra com clareza qual o crime de “falsas declarações perante o oficial público”.

3. Entendendo-se que nos artigos 359.º e 360.º do Código Penal, na versão saída da revisão do Decreto-Lei n.º 48/95, de 15 de março (anteriores artigos 401.º e 402.º) se incriminam exclusivamente comportamentos desenvolvidos no âmbito de processos judiciais e contraordenacionais e não declarações perante oficial público, só mediante esforço interpretativo, não compatível com o princípio da legalidade penal, se poderá considerar que a norma do Código do Notariado remete para qualquer daqueles preceitos do Código Penal.

4. Face à incerteza que rodeia a definição do crime a que se refere o artigo 97.º do Código do Notariado, não se poderá afirmar que o regime nele previsto em nada alterou o anteriormente vigente, que constava do Decreto-lei nº 47619, de 31 de março de 1967, especialmente do artigo 107.º e que remetia para as penas do “crime de falsidade” as “falsas declarações” em causa.

inconstitucional a norma do artigo 97º do Código do Notariado, por violação do artigo 29º, n.º 1<sup>113</sup>, da Constituição da República Portuguesa. No entanto Borges Araújo afirma que “... na génese do sistema em que assenta a justificação notarial está o princípio do trato sucessivo. Partindo da ideia de que, respeitando este princípio se poderia criar um documento que substituísse, para efeitos de registo, títulos faltosos, criou-se um sistema em que nos aparece a nova escritura, de natureza excepcional, para apoiar e servir as necessidades do registo obrigatório, que se pretendia estabelecer. O novo título foi buscar ao princípio do trato sucessivo a sua razão de ser, servindo não só o registo obrigatório como o registo predial em geral, ao possibilitar registos que de outro modo seriam impossíveis”<sup>114</sup>.

A justificação notarial é, por conseguinte, um processo excecional destinado a obter um título que sirva de base à efetivação do registo<sup>115</sup>. Assim sendo, a escritura de justificação assenta, exclusivamente, nas declarações do próprio interessado sem qualquer controlo do notário ou de qualquer outra autoridade independente, quanto às declarações prestadas. Portanto, não é garantida, com a necessária segurança, a realidade efetiva do direito afirmado. Pois, não obstante a intervenção dos três declarantes exigidos por lei, a mesma, que constitui prova testemunhal, nem sempre se mostra credível, isto é, dito por outras palavras, reveste pouca fiabilidade. Consequentemente, como resulta do Código Civil (art.º 371º n.º 1 do C.C.), a escritura de justificação notarial apenas faz prova plena dos factos que refere, praticados pela autoridade ou oficial público (nesta situação, o notário), assim como dos factos que nela são atestados com base nas perceções da entidade

---

5. Termos em que deverá negar-se provimento ao recurso”.

<sup>113</sup> “1. Ninguém pode ser sentenciado criminalmente senão em virtude de lei anterior que declare punível a acção ou a omissão, nem sofrer medida de segurança privativa da liberdade cujos pressupostos não estejam fixados em lei anterior”.

<sup>114</sup> RODRIGUES, Fernando Pereira - *Usucapião – Constituição Originária de Direitos Através da Posse*. Coimbra: Almedina, 2008, p. 82.

<sup>115</sup> Acórdão TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, Processo nº84/2001. C1, Relator Gregório Jesus, de 26/05/2009.

“I – Um documento autêntico prova a verdade dos factos que se passaram na presença do documentador, quer dizer, os factos que nele são atestados com base nas suas próprias perceções (artº 371º, nº 1, 2ª parte, do C.Civ.).

II – Isto é, um documento autêntico garante, pela fé pública de que está revestido, que os factos que documenta se passaram mas não garante, nem pode garantir, que tais factos correspondem à verdade.

III – Pode demonstrar-se que a declaração inserta num documento autêntico não é sincera nem eficaz, sem necessidade de arguição da falsidade do mesmo.

IV – A justificação notarial não constitui título de aquisição ou de transmissão do direito real, não possui qualquer eficácia constitutiva ou translativa desse direito – trata-se, muito simplesmente, de um instrumento ágil de documentação de um facto aquisitivo, para estritos efeitos de registo predial (...).”

documentadora. Ainda assim, não prova que sejam verdadeiras as afirmações do justificante perante o notário.

Os declarantes das justificações têm de reunir os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias, previstos no artigo 68.º do C.N. e que são, entre outros, não poderem ser parentes sucessíveis do justificante bem, como cônjuge de algum deles.

## 6. Documentos

A justificação para fins de registo predial deve ser instruída com determinados documentos que os interessados deverão apresentar de acordo com o artigo 98º do C.N. para aferição da situação jurídica e fiscal do prédio objeto da justificação:

Documentos para arquivar<sup>116</sup>:

a) Certidão que comprove a omissão dos prédios no registo predial ou, estando descritos, certidão de teor da respetiva descrição e de todas as inscrições em vigor;

b) Certidão de teor da inscrição matricial<sup>117</sup>;

c) Se a justificação se destinar ao reatamento ou estabelecimento do novo trato sucessivo<sup>118</sup>, são ainda exibidos os documentos comprovativos das transmissões antecedentes e subsequentes aos factos justificado, se não for impossível a obtenção do título.

d) Se a escritura for de justificação para reatamento do trato sucessivo e tiver por objeto prédios urbanos, o documento comprovativo de que foram construídos ou inscritos na matriz antes de 7 de Agosto de 1951 ou documento que prove ter a respetiva construção ocorrido numa data em que o Regime Geral das Edificações Urbanas<sup>119</sup> ainda não estava em vigor no local da construção;

---

<sup>116</sup> Art.º 99º do C.N..

<sup>117</sup> Estas mesmas certidões têm de ser passadas com antecedência não superior a 3 meses e, sendo de teor, podem ser substituídas pela exibição do título de registo e caderneta predial, desde que tais documentos se mostrem conferidos dentro do prazo fixado para a validade das certidões.

<sup>118</sup> Art.º 98º, nº 3 do C.N..

<sup>119</sup> *Decreto-Lei nº 555/99*, de 16 de Dezembro, que institui o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

e) Tratando-se de reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento do novo trato, quando se verificar a falta do título<sup>120</sup> em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação, efetuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura;

f) Quando o pedido seja formulado verbalmente, o mesmo é reduzido a auto.

Documentos a exhibir:

a) Se a escritura for de justificação para reatamento do trato sucessivo e tiver por objetos prédios urbanos, a autorização ou a licença de utilização;

b) Tratando-se de justificação para reatamento ou estabelecimento do novo trato sucessivo, é ainda necessário apresentar os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado, quando não se afirme a impossibilidade de os obter.

## **7. Notificação prévia**

Tratando-se de escritura de justificação para reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento do novo trato, quando se verifique a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação. A notificação visa dar conhecimento ao titular inscrito do ato que se pretende realizar, para que, querendo, se poder vir opor. Consequentemente, caso haja título, através do qual o titular inscrito tenha transmitido o seu direito, já não tem de ser notificado previamente<sup>121</sup>.

A notificação prévia do titular inscrito é requerida, pelo interessado, ao notário, por escrito, mediante requerimento, ou verbalmente sendo o pedido reduzido a auto.

O requerimento e os documentos que instruem o pedido são apresentados em duplicado. Na hipótese de ser notificada mais que uma pessoa, terão de ser apresentados tantos duplicados quantas sejam as pessoas, que vivam em economia separada. Verificando-se a regularidade do requerimento e da respetiva prova

---

<sup>120</sup> Art.º 99º n.º 1 e 2 C.N..

<sup>121</sup> Cfr. P.º n.º R.P. 136/2011 SJC-CT.

documental, o notário profere despacho a ordenar a notificação<sup>122</sup> do titular inscrito. Caso o notificando resida fora da área do cartório, e a notificação deva ser efetuada pessoalmente<sup>123</sup>, a diligência pode ser requisitada por meio de ofício precatório dirigido ao notário competente.

A afixação edital<sup>124</sup>, como o próprio nome indica, é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória competente para o registo, na

---

<sup>122</sup> **Despacho do notário a ordenar a notificação:**

Despacho

Tendo verificado a regularidade do requerimento e da prova documental junta, ordeno a notificação pessoal do titular inscrito [ou a notificação de ..., ausente em parte incerta, mas com a última residência conhecida em ..., ou a notificação dos herdeiros de ... falecido em ... com última residência em ..., por meio de editais a remeter para a conservatória competente para o registo, para a sede da junta de freguesia da situação do prédio (ou da sede da sociedade) e, (quando se justifique), para a sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente falecido].

.../.../...

O notário,

<sup>123</sup> **Notificação pessoal:**

Cartório notarial do notário F ..., sito em ...

Notificação pessoal

Certifico que hoje, neste cartório (ou no lugar de ...), notifiquei pessoalmente Manuel Alves, viúvo, residente habitualmente em ..., informando-o de que F ... solicitou a realização de uma escritura de justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo, com base na usucapião, declarando-se, juntamente com a sua mulher F ..., dono e possuidor legítimo de um prédio ... inscrito na matriz em seu nome sob o artigo ..., descrito na conservatória competente sob o número ... e aí registado em nome do notificado pela inscrição G - ...

De como foi notificado (tendo recebido cópia do requerente formulado para o citado fim por aquele F ... e dos documentos que o instruem), ficando de tudo ciente, vai assinar comigo F..., expressamente autorizado pelo dito notário para a prática deste acto.

O Notificado,

O colaborador do notário,

**Carta:**

Cartório notarial do notário F ..., sito em ....

Data .../.../... Exmo. Senhor

Manuel Alves

.....

.....

Fica V. Ex.<sup>a</sup>, por este meio, notificado, nos termos do art.º 99º do Código do Notariado, de que F ... solicitou a realização de uma escritura de justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo, com base na usucapião, declarando-se, juntamente com sua mulher F ..., dono e possuidor legítimo de um prédio ... inscrito na matriz em seu nome sob o artigo ..., descrito na conservatória competente sob o número ... e aí registado em nome de V. Ex.<sup>a</sup> pela inscrição G - ...

Junto cópia do requerimento formulado por aquele F... e dos documentos que o acompanham.

O Notário,

<sup>124</sup> **Exemplo da redação de edital:**

Cartório notarial do notário F ..., sito em ...

Edital

Faço saber que F ... e mulher F ..., residentes habitualmente em ..., pretendem realizar uma escritura de justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo, com base na usucapião, declarando-se donos e possuidores legítimos de um prédio ... inscrito na matriz respectiva, em nome do interessado, no artigo ..., descrito na conservatória competente sob o número ... e aí registado pela inscrição G - ... em nome de Manuel Alves, viúvo, ausente em parte incerta, mas com última residência conhecida em ... ( ou em nome de Manuel Alves, já falecido, com última residência conhecida em ...)

sede de junta de freguesia da situação do prédio ou da sede da sociedade. Assim como, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido.

A notificação não admite qualquer oposição, mas o despacho que indeferir a notificação pode ser impugnado. O processo de impugnação da notificação tramita do mesmo modo que a impugnação de recusa do notário em praticar qualquer ato que lhe seja solicitado. Ou seja, a notificação prévia dos titulares inscritos visa tão-somente dar a conhecer a estes a declaração de vontade do requerente em justificar o direito que no registo está inscrito a favor daqueles.

## 8. Publicidade

A escritura de justificação, uma vez efetuada, é publicada<sup>125</sup> por meio de extrato do seu conteúdo, a passar no prazo de cinco dias a contar da sua celebração. A sua publicação é feita num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou da sede da sociedade. Na hipótese de não existir jornal nos referidos locais, é publicitada num dos jornais mais lidos da região.

A publicação destina-se a dar a conhecer os elementos essenciais da justificação, para que, quem estiver interessado, a possa impugnar.

Não tem havido consenso quanto à interpretação do nº 2 do artigo 100º do C.N.. Nos termos daquele preceito, a publicação é feita num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou da sede da sociedade. Se, porém, nesses locais não houver jornal, a publicação deve ser feita num dos jornais mais lidos da região. A falta de consenso resulta do facto da lei referir “da” região, havendo quem defenda que deveria ser “na” região. Neste sentido vem o Parecer do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado com o Proc. nº R. P. 28/2001 DSJ-

---

Fica, por este meio, notificado o dito Manuel Alves (ou ficam, por este meio, notificados os herdeiros daquele Manuel Alves), nos termos do art.º 99º do Código do Notariado, da pretensão daqueles F ... e mulher F...

Para constar, se mandou passar este edital que será afixado, pelo prazo de 30 dias, na conservatória do registo predial de ..., na sede da junta de freguesia de ... (e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido).

Em anexo: fotocópia do auto-requerimento e dos documentos que o instruem.

.../.../...

O Notário,

<sup>125</sup> Art.º100º do C.N..

CT<sup>126</sup> que nos diz que, “havendo um jornal do concelho da situação do prédio, será nesse jornal que deverá ser feita a publicação do extrato da escritura de justificação. A letra da lei (art.º 100º, nº 2, C.N.) não comporta, a nosso ver, outra interpretação. No plano do direito a constituir, não seria descabido, se bem ajuizamos, que se exigisse uma periodicidade máxima (talvez semanal) para que a publicação tivesse que ser feita nesse jornal. Uma periodicidade longa (v.g. mensal, como no caso dos autos) pode brigar com legítimos interesses na celeridade do ato. Mas a certeza e segurança do comércio jurídico exigem que um requisito deste tipo figure expressamente na lei. É preciso não perder de vista o que está em causa. E o que está em causa é dar a conhecer publicamente os elementos essenciais dum acto jurídico, para que os interessados o possam impugnar (cfr. art.º 101º, C.N.). É fundamental que os interessados saibam antecipada e concretamente onde tais actos jurídicos devem ser publicados. Se no Concelho de... existe um único jornal, os titulares de interesses sobre prédios situados nesse Concelho apenas terão que estar atentos às publicações de extractos de escrituras de justificação notarial efectuadas nesse”.

No entanto, no âmbito da titulação, verificou-se a introdução do documento eletrónico, e no registo assistiu-se à sua informatização e conseqüente certificação difundida on-line. Tendo em conta que nos dias de hoje quase tudo é possível fazer-se on-line, existindo vários serviços disponibilizados que podem ser feitos através de sítio da internet tais como, empresa na hora, casa pronta, predial on-line, através do portal das publicações on-line publicitado pelo ministério da justiça podem verificar-se a publicação e publicitação de todos os atos on-line. Neste sentido põe-se a questão do porquê de não se proceder à publicação que é obrigatória nos termos do art.º100º do C.N., da escritura de justificação para fins de registo predial, através de sítio da internet, ou seja, jornal on-line desse concelho. Também, neste sentido, o parecer do CT do Instituto dos Registos e Notariado, onde se conclui que, “deve entender-se que não integra o conceito de “jornal”, para efeitos do disposto no artigo 100º/2, do código do notariado, não sendo por conseguinte “válida” a publicação do extracto da escritura de justificação que nele por ventura se faça, o sítio da internet dedicado à divulgação de conteúdos de carácter “jornalístico” (ou “noticioso”, ou “informativo”) de âmbito concelhio (ou regional, ou outro), ainda quando nesse sítio

---

<sup>126</sup> Proc. N.º R. P. 28/2001 DSJ-CT, p.5.

porventura se encontre sediada publicação electrónica inscrita no registo de publicações estabelecido na Lei de Imprensa”.

Tendo-se também debatido<sup>127</sup>, acerca da publicação da justificação, a questão de se saber se a mesma deve ser feita no jornal mais lido do concelho ou, num dos jornais mais lidos da região. Mais concretamente o que se pretende apurar è se a escritura deve ser publicada num dos jornais mais lidos do concelho ou, no concelho. Nos termos do art.º 100º, n.º 2 do C.N., a publicação è feita num dos jornais mais lidos do concelho, isto è, que sejam editados no próprio concelho e, só se aí não houver jornal è que a dita publicação deve ser feita num dos jornais mais lidos da região.

## **9. Impugnação**

A impugnação da escritura de justificação significa a impugnação dos factos com base nos quais foi celebrado o registo, ou seja, a escritura de justificação notarial, com as declarações que nela foram exaradas, apenas vale para efeito de descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, se não vier a ser impugnada.

Se algum interessado impugnar em juízo o facto justificado, deve requerer simultaneamente ao tribunal a imediata comunicação, e o tribunal comunicará ao notário a pendência da ação para que a mesma seja averbada à escritura nos termos do artigo 131º nº 1 al. c) e d) do C.N..

Assim, somente podem ser passadas certidões de escritura de justificação decorridos 30 dias sobre a data em que o extrato for publicado, se não tiver sido impugnada a escritura; tendo havido impugnação, as certidões só poderão ser passadas depois de averbada a decisão definitiva da ação.

Segundo o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 04/12/2007<sup>128</sup>, “a impugnação dos factos, pode ser traduzida na alegação da sua não verificação ou da sua não correspondência com a realidade, não podendo a mesma deixar de

---

<sup>127</sup> Cfr. P.º C.N.. 2/2015 STJSR-CC, “é através do mecanismo da publicação, na verdade, que se procura “dar a conhecer os elementos essenciais dum ato jurídico, para que os interessados o possam impugnar (cfr. art.º 101º, C.N.) ”; e daí que seja “fundamental que os interessados saibam antecipada e concretamente onde tais atos jurídicos devem ser publicados (...)”.

<sup>128</sup> Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, relator: Azevedo Ramos, processo nº 07A2464, de 04- 12-2007, publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

abalar a credibilidade do registo e a sua eficácia”, prevista no artigo 7º do C.R.P., segundo o qual o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, que é precisamente a presunção de que existe um direito cuja existência é posta em causa através da ação de impugnação. Podendo deixar de beneficiar desta mesma presunção, caso o direito afirmado na justificação notarial passe a ser incerto, concluindo assim o mencionado acórdão que, “contudo...se o direito afirmado na escritura de justificação notarial e, com base nela, levado ao registo, passar a ser incerto com a impugnação apresentada, não pode beneficiar da aludida presunção do artigo 7º do Cód. Registo Predial”.

Ainda de acordo com o citado acórdão, o princípio da boa-fé registal não pode, só por si, justificar a solução oposta, sobretudo porque a escritura de justificação é um meio de suprir a falta de um título para registo<sup>129</sup>.

Não estando, assim, a ação de impugnação sujeita a qualquer prazo de caducidade, torna-se totalmente indiferente que já tenha ou não sido lavrado o registo com base na escritura de justificação.

---

<sup>129</sup> Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, relator: Moreira Alves, processo nº 367/2002. PL.S, de 19- 02-2013, publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

“I - A justificação notarial não passa de um expediente técnico simplificado destinado a obter uma titulação excepcional que sirva de base ao registo predial de um imóvel, não garantindo, com a necessária segurança, a realidade efectiva do direito afirmado, não obstante a intervenção de três declarantes, sabida como é a pouca fiabilidade da prova testemunhal, sobretudo quando não submetida a qualquer contraditório (cf. arts. 116.º, n.º 1, do C.R.P., 89.º e 96.º, n.º 1, do C.N.).

II-Sem prejuízo de se admitir que alguns elementos essenciais da descrição predial poderão ser abrangidos pela presunção registal é ponto assente, na jurisprudência, que a dita presunção não se estende à área do prédio registado (cf. art.º 7.º do C.R.P.), pelo que não será pelo facto de o registo se ter fundado em escritura de justificação notarial, que a presunção legal ficará alargada à área do prédio constante da descrição.

III- Uma vez efectuado o registo definitivo, com base na escritura de justificação notarial, surge então a presunção legal estabelecida no art.º 7.º do C.R.P., nos termos gerais. A presunção emerge daquele registo e não da escritura de justificação que tenha estado na sua base; assim, uma vez efectuado o registo, este ganha autonomia em relação ao título a partir do qual foi efectuado.

IV-A recorrente não beneficia directamente da presunção registal dos restantes antecessores registados. Beneficia, sim, da presunção decorrente do registo definitivo da sua própria aquisição, pelo que as presunções anteriores, quando muito, poderiam ser invocadas para demonstrar que o direito de propriedade sobre o prédio em causa existia na titularidade dos antecessores (transmitentes), sendo irrelevantes para fazer presumir a área do prédio”.

## **CAPÍTULO IV - “JUSTIFICAÇÃO” REGISTAL**

Foi com a publicação do Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro, que se operou a transferência de competências dos tribunais em processos com carácter eminentemente registal para os conservadores de registo. Entre essas competências inclui-se a justificação judicial que passou a ser tramitada nas Conservatórias do Registo Predial sob a responsabilidade do conservador. O artigo 116.º passou a ter nova redação e foram aditados os artigos 117.º-A a 117.º-P, alguns já, entretanto, revogados.

### **1. Regularidade fiscal**

Como acontece em inúmeras situações, o legislador socorre-se dos serviços de registo para combater a evasão e fraude fiscais. Para que seja possível o processo registal é necessário verificar a regularidade fiscal<sup>130</sup>, ou seja, impõe-se que as obrigações resultantes da justificação se encontrem cumpridas, como o exige o artigo 117.º do C.R.P.

Tratando-se de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz. Cremos que faz todo o sentido que assim seja, porque a finalidade principal do CIMI é de permitir a tributação estática do património imobiliário. Ora, encontrando-se o direito inscrito a favor do pretense proprietário justificante, presume-se a observância das obrigações fiscais.

No que respeita às justificações para reatamento do trato sucessivo, se a repartição de finanças certificar a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, fica dispensada a apreciação da regularidade das mesmas. Como refere J. A. Mouteira Guerreiro “a lei se contenta, quando não há documento comprovativo, com a simples certificação pela repartição de finanças de que não é possível atestar se o imposto foi, ou não, pago”.

---

<sup>130</sup> Cfr. Artigo 117º, nº1 e 2 do C.R.P.

## **2. Restrições à admissibilidade da justificação**

As restrições à admissibilidade da justificação respeitam, por um lado, à inscrição do prédio na matriz e, por outro, à legitimidade do requerente da justificação.

No que respeita à inscrição do prédio na matriz, a regra é de que a justificação de direitos só é admissível em relação aos direitos nela inscritos. Porém, ao contrário do que acontece na justificação notarial, admite-se, no processo de justificação registal, a justificação de direitos em relação aos quais esteja apenas pedida a sua inscrição, no momento da instauração do processo. No ponto dois do capítulo III já referimos os fundamentos que justificam esta opção legislativa.

No que respeita à legitimidade para pedir a justificação, a mesma é deferida, em primeiro lugar, ao pretense titular do direito. No entanto, também podem pedir a justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do facto aquisitivo, incluindo os credores do titular do direito justificando<sup>131</sup>. A falta de legitimidade tem como consequência o indeferimento liminar do pedido.

## **3. Pedido**

O fim da competência territorial das conservatórias do registo predial, realizada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, veio permitir que o processo de justificação possa ser instaurado em qualquer conservatória com competência para a prática de atos de registo predial, independentemente da situação geográfica dos prédios.

Nos termos do artigo 117.º-B do C.R.P., o processo inicia-se com a apresentação do pedido. No âmbito do citado Decreto-Lei n.º 237/2001, a epígrafe deste artigo era “Requerimento inicial”, alterando para “Pedido” com a publicação do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Por outro lado, o n.º 2 da mesma norma tinha, em 2001, a seguinte redação “No requerimento, que não carece de ser articulado, o interessado pede o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova e indica, consoante os casos ...” e em 2008 passou a ser “No pedido o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece

---

<sup>131</sup> Cfr. Art.º 117.º-A do C.R.P.

e apresenta os meios de prova ...”. Não tem sido discutido o significado destas alterações, mas, considerando que o legislador legisla dentro do espírito do sistema e adota as soluções mais acertadas, algum significado devem encerrar. Considerando que o legislador tem vindo a privilegiar, na área dos registos, o princípio da oralidade, admitimos que, com a nova redação, o que se pretendeu foi permitir que o pedido da justificação possa ser realizado de forma verbal. Porém, se o propósito foi este, como julgamos que foi, faltou dizê-lo de forma clara. Na verdade, não se pode imaginar que o pedido da justificação não tenha um suporte escrito, porque seria impossível solicitar e indicar as causas de aquisição legalmente previstas sem esse suporte. Mas já nos parece possível, e cremos que foi essa a intenção legislativa, o interessado formular o pedido verbalmente e ser este reduzido a escrito pela própria conservatória onde for apresentado.

No pedido, o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova, consoante se trate de estabelecer o trato sucessivo, reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, como refere o nº 2 al. a), b) e c), do art.º 117º-B.

Caso se trate de estabelecer o trato sucessivo, o interessado deve indicar a causa da aquisição e as razões que impossibilitam a sua prova pelos meios normais, relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de mera posse.

Para o reatamento do trato sucessivo, quando não é possível obter o título, o interessado deve indicar as sucessivas transmissões a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas e a identificação dos respetivos sujeitos, bem como as razões que o impedem de comprovar o seu direito pelos meios normais.

Quando se trate de estabelecimento do novo trato sucessivo, nos termos do nº 3 do artigo 116º, devem mencionar-se as circunstâncias em que se baseia a aquisição originária, bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes.

Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as circunstâncias que levam e caracterizam a posse que levou à sua aquisição por usucapião, nº 3 do artigo 117-Bº, tal como acontece com a justificação notarial e que já aludimos.

Em qualquer dos casos, o prédio objeto do direito a justificar deve ser identificado de acordo com as menções previstas no artigo 82.º do C.R.P., *ex-vi* da alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º, do mesmo diploma, ou seja deve indicar-se se o prédio tem natureza rústica, urbana ou mista, a sua denominação e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações, a composição sumária e a área e a situação matricial expressa pelo artigo de matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa. Apesar de não se encontrar expressamente previsto nesta norma, é absolutamente indispensável indicar no pedido as declarações previstas no artigo 42.º n.ºs 6 e 7 do C.R.P., ou seja, o nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores imediatamente anteriores ao transmitente, bem como o anterior artigo matricial, salvo se o apresentante alegar na declaração as razões justificativas do seu desconhecimento e, ainda, se o registo recair sobre quota-parte de prédio indiviso não descrito, deve declarar-se complementarmente o nome, o estado e a residência de todos os comproprietários. É com base nestes elementos que são feitas as buscas tendo em vista descobrir se o prédio objeto do direito justificado está realmente por descrever, assim se evitando a duplicação de descrições prediais.

O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação, no serviço de registo, do pedido, respetivos documentos que o instruem e emolumentos devidos. A falta de pagamento de preparo, exigido pelo artigo 151.º, n.º 1 do C.R.P., constitui causa de rejeição do processo de justificação, sem prejuízo do cumprimento do previsto no n.º 9 do art.º 151º. Nos termos deste preceito deve o serviço de registo notificar o interessado para, no prazo de dois dias, proceder à entrega das quantias em falta. Não sendo pagas as quantias devidas, e tendo sido apresentado o processo, deve o mesmo ser recusado com fundamento na alínea g) do n.º 1 do artigo 69.º do C.R.P..

#### **4. Meios de prova**

Aos meios de prova se refere o artigo 117.º-C, devendo ser apresentados com o pedido da justificação. As testemunhas<sup>132</sup> são em número de três e estão sujeitas

---

<sup>132</sup> Não podem ser testemunhas aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias nos casos de incapacidade ou de inabilidade previstos no artigo 68.º do C.N., como, por exemplo, os funcionários em exercício; o cônjuge, os parentes e afins, na linha reta ou sem 2.º grau da linha

às mesmas incapacidades e inabilidades dos declarantes da justificação notarial, ou seja, não podem ser testemunhas aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos habilitandos, nem o cônjuge de qualquer deles.

Deve, igualmente, ser junta a prova documental necessária para que o pedido seja procedente<sup>133</sup>.

No caso de justificação para reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, devem indicar-se as sucessivas transmissões e as suas causas desde o titular inscrito até ao justificante, bem como as razões que impedem a comprovação do direito pelos meios normais das transmissões, relativamente às quais não lhe seja possível obter o título.

## **5. Averbamento de pendência da justificação<sup>134</sup>**

Não se verificando causa de rejeição, deve ser, após a apresentação do pedido, oficiosamente averbada a pendência de justificação, reportando-se a essa data os efeitos dos registos que venham a ser efetuados na sequência da justificação.

Caso o processo respeite a prédio ainda não descrito, é necessário abrir a respetiva descrição que será inutilizada no caso do averbamento de pendência ser cancelado a menos que devam subsistir outros registos entretanto efetuados sobre o prédio. O averbamento de pendência deve ser cancelado mediante decisão que indefira o pedido de justificação ou declare findo o processo, desde que a mesma seja definitiva.

---

colateral, tanto do conservador que for decidir o processo, como de qualquer dos justificantes, representantes ou representados; o marido e mulher conjuntamente, etc., nem os parentes sucessíveis dos justificantes, nem o cônjuge de qualquer deles.

<sup>133</sup> No caso de justificação de prédios urbanos, se se verificar a existência de licença de utilização, vem neste sentido o Proc. nº C. N. 27/2000 DSJ-CT diz-nos que “No nosso sistema registal o registo assume uma função confirmativa ou consolidativa do direito real (ou equiparado). Nesta perspectiva, o legislador é soberano no estabelecimento dos requisitos de admissibilidade e de legitimidade para o acesso dos factos a registo através da justificação. A nosso ver, com a citada norma (art.º 4º do D.L. nº 281/99) o legislador – por motivações que ao caso não importa aprofundar, mas que se prendem basicamente com a defesa do consumidor – quis condicionar a justificação (notarial ou para-judicial) de direitos sobre prédios urbanos à comprovação da existência da correspondente licença de utilização, criando assim um novo requisito de admissibilidade”.

<sup>134</sup> Cfr. Artigo 117º-E do *C.R.P.*.

Se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, a desanexação é efetuada por anotação que se converte em averbamento com a procedência do pedido.

Todos os registos posteriores ao averbamento de pendência a justificação e que dependam, direta ou indiretamente, da decisão do processo de justificação pendente, são qualificados como provisórios por natureza<sup>135</sup> nos termos da alínea b) do nº 2 do artigo 92º do C.R.P.<sup>136</sup>.

## **6. Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido**

Averbada a pendência de justificação, o conservador analisa o processo para concluir se pode ou não dar prosseguimento ao mesmo. Caso se justifique pode proferir um dos seguintes despachos: de indeferimento liminar ou de aperfeiçoamento do pedido<sup>137</sup>. Se o pedido for manifestamente improcedente é liminarmente indeferido, por despacho fundamentado, sendo notificado o interessado. O despacho de indeferimento liminar é sempre suscetível de impugnação<sup>138</sup> e de eventual reparação da decisão, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo do qual o impugnante é notificado. Se o interessado não impugnar, o processo é arquivado.

Se houver impugnação e não for a decisão reparada deve o requerente ser notificado e, não tendo havido oposição à justificação, o processo é remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação.

Se a irregularidade não for tão grave que deva conduzir ao indeferimento liminar da pretensão, é proferido despacho, diríamos de aperfeiçoamento, para o

---

<sup>135</sup> Cfr. GUERRA, Maria Ema A. Bacelar A. - *Código de Registo Predial-Anotado*. 3ª edição. Editora: Ediforum, 2005. Anotação nº 2, p.165. " Segundo o acórdão da Relação de Évora, de 13-3-86, no Boletim do Ministério da Justiça nº 357, pág. 512, as inscrições provisórias por natureza são aquelas que, por virtude de disposição expressa da lei, só como tais podem ser requeridas e efectuadas. As inscrições provisórias por dúvidas surgem nos casos em que o conservador, por duvidar da legalidade, suficiência ou autenticidade dos títulos ou por outros motivos, tenha de recusar o registo definitivo ".

<sup>136</sup> GUERRA, Maria Ema A. Bacelar A. - *Código de Registo Predial-Anotado*. 3ª edição. Editora: Ediforum, 2005. Anotação nº 18 e 20, p.167. "É provisória por natureza, com base na alínea b) do nº2 do art.º92º, a inscrição lavrada na sequência de um anterior registo de acção, cuja finalidade é pôr em causa aquela de que a inscrição a efectuar depende ".

"O disposto na alínea b) do nº2 abrange não só as inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis mas também as de outros factos que venham a ser lavradas e que dependam, directa ou indirectamente, da rectificação pendente ".

<sup>137</sup> Cfr. Artigo 117º-F do C.R.P..

<sup>138</sup> Cfr. Artigo 117º-I do C.R.P..

justificante, no prazo de 10 dias, vir juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação do prédio omitidos, nos casos de não serem juntos os documentos comprovativos dos factos alegados, que só documentalmente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido; ou se do pedido e dos documentos juntos não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 44º <sup>139</sup>.

## **7. Notificação dos interessados, instrução, decisão e publicação**

Tal como acontece na justificação notarial, caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, é notificado o titular da última inscrição para poder vir-se opor à justificação.

A notificação só será efetuada se não houver título disponível e apresentado onde tenha tido intervenção o titular inscrito a notificar, ou seja, a notificação prévia dos titulares inscritos visa tão somente dar a conhecer a estes a declaração de vontade do requerente em justificar o direito que no registo esta inscrito a favor daqueles. No entendimento do CT (Conselho Técnico) da DGRN (Direção Geral dos Registos e Notariado), "(...) os titulares inscritos não podem opor-se à notificação, antes, na qualidade de interessados, terão que impugnar em juízo o facto justificado através da respetiva escritura pública (cfr. art.º 101º, nº 1, C.N.). O que vale por dizer que, no registo (definitivo) do facto justificado, a intervenção do titular inscrito exigida pelo princípio do trato sucessivo na modalidade de continuidade das inscrições (cfr. art.º 34º, nº 4, do C.R.P.) a muito pouco se reconduz: os titulares inscritos devem, previamente à justificação notarial, tomar conhecimento de que determinada pessoa pretende justificar o direito a seu favor inscrito. O princípio do trato sucessivo basta-se com este tipo de intervenção do titular inscrito. Se ele (titular inscrito) não impugnar em juízo o facto justificado, o justificante tem o caminho livre para o registo definitivo.

Mas, sendo certo que a intervenção do titular inscrito no "título" registal à notificação prévia se reconduz, também importa acentuar que com tal intervenção

---

<sup>139</sup> Cfr. Artigo 117º-F, nº2, alíneas a) e b) do C.R.P.

não ficam ilididas as presunções derivadas do registo, de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define (cfr. art.º 7º do C.R.P.). Tais presunções terão que ser ilididas perante o notário pelos justificantes, com recurso aos meios de prova legalmente permitidos. Ora, se assim é, como convictamente pensamos ser, então a expressão «título em que tenha intervindo o titular inscrito» ínsita na citada norma do nº 1 do art.º99º do C.N. não pode ter o significado de documento bastante para registrar facto em que seja causante o titular inscrito, de que derive a transmissão do direito inscrito e objeto da justificação”<sup>140</sup>, podendo neste sentido concluir que a notificação prévia poderia ser dispensada caso fosse apresentado documento que legalmente comprovasse que os titulares inscritos tomaram conhecimento que o direito inscrito iria ser justificado por certas e determinadas pessoas<sup>141</sup>.

Nos termos do nº 3 do artigo 117º-G, as notificações são feitas nos termos gerais da lei processual civil<sup>142</sup>.

No caso de o titular inscrito se encontrar ausente em parte incerta ou já ser falecido, procede-se à sua notificação através de edital<sup>143</sup> ou à dos seus herdeiros, independentemente da sua habilitação. As notificações editais são realizadas através da simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, no serviço de registo da situação do prédio, na sede de junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido, sendo as mesmas publicadas no sítio da internet [www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt), nos termos da alínea a) do artigo 7.º da Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho.

O n.º 1 do artigo 117.º-G, agora revogado, previa a citação do Ministério Público para os termos do processo. Apesar de revogada, parece-nos que a mesma deve continuar a ser feita, pela aplicação das regras gerais, designadamente pelo disposto no respetivo Estatuto, aprovado pela Lei 60/98, de 28 de Agosto, cujo artigo 3.º n.º1 al. a), refere que compete ao Ministério Público, representar o Estado, as regiões autónomas, as autarquias, os incapazes, os incertos e os ausentes em parte

---

<sup>140</sup> P.º n.º R.P. 136/2011 SJC-CT.

<sup>141</sup> Cfr. Artigo 117º - F, do C.R.P..

Cfr. Pº nº R.P. 136/ 2011 SJC-CT.p. 5.

<sup>142</sup> Nos termos do artigo 219º nºs 1 e 2 do C.P.C., a citação é o ato pelo qual se dá conhecimento ao réu de que foi proposta contra ele determinada ação e é chamado ao processo para se defender, sendo ainda utilizada para chamar, pela primeira vez, ao processo alguma pessoa interessada na causa. A notificação serve, em qualquer outro caso, para chamar alguém a juízo ou dar conhecimento de um facto.

<sup>143</sup> PORTARIA 621/2008, de 18 de Julho.

incerta. Na verdade, se o Ministério Público não for citado não se compreende como possa deduzir impugnação nos termos do n.º 1 do art.º 117º-I.

Não havendo lugar à notificação, porque se trata de justificação para primeira inscrição ou porque foi não deduzida oposição, o processo prossegue para a fase da instrução em que se realiza a inquirição de testemunhas, sendo os respetivos depoimentos reduzidos a escrito por extrato. Após a conclusão da instrução, o conservador deve, no prazo de 10 dias, proferir decisão, devendo, se for o caso, especificar as sucessivas transmissões operadas, fazendo referência às suas causas e à identidade dos respetivos sujeitos<sup>144</sup>. A decisão do processo de justificação é notificada aos interessados no prazo de 5 dias e, tornando-se a decisão definitiva, procede-se, oficiosamente, aos respetivos registos. A decisão também é publicada, oficiosa e imediatamente em sítio da internet de acesso público com o endereço eletrónico [www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt)<sup>145</sup>.

Não podemos deixar de fazer um reparo à ordem sistemática dos n.ºs 6 e 7 do artigo 117.º-H. De facto, entendemos que o n.º 7 deveria estar colocado no lugar do n.º 6 e este no lugar do n.º 7. Atualmente, e de acordo como n.º 6, os registos são lavrados e só depois, nos termos do n.º 7, a decisão é publicada no sítio da internet. Esta publicidade destina-se a dar a conhecer a decisão proferida àqueles que dela podem recorrer, nos termos do artigo 117.º-I. Mas caso haja recurso, pondo em causa o decidido pelo conservador, o certo é que os registos já se encontram lavrados. Parece-nos que melhor seria publicar primeiro a decisão e, depois, na falta recurso é que os registos deviam ser efetuados. Aliás, é esta a prática seguida na maior parte das conservatórias.

Outro aspeto que, em nosso modesto entender devia estar aqui contemplado, prende-se com o cumprimento das obrigações fiscais, designadamente o imposto de selo devido, previsto no ponto 1.2 do n.º 1 da Tabela Geral de Imposto de Selo. É certo que o C.R.P., já prevê no artigo 72.º que nenhum ato sujeito a encargo de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos ao fisco. No entanto, considerando que os registos a efetuar

---

<sup>144</sup> Cfr. Artigo 117º-H, do *C.R.P.*.

<sup>145</sup> PORTARIA 621/2008, de 18 de Julho.

Artigo 7º, al. b) – “Publicações electrónicas são publicadas eletronicamente, em sítio da internet de acesso público com o endereço electrónico [www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt), mantido pelo Instituto dos Registos e Notariado, I.P:

- a) As notificações editais nos processos de justificação e rectificação;
- b) A decisão do processo de justificação”.

fazem parte, diríamos até que são a consequência do processo de justificação, entendemos que, dentro de uma lógica sistemática, deveria esta obrigação fiscal estar aqui prevista.

## **8. Impugnação judicial**

Nos termos do artigo 117.º-I do C.R.P., a decisão do conservador pode ser impugnada para o tribunal de 1.º instância competente na área da circunscrição que pertence a conservatória onde foi instaurado o processo. Tem legitimidade para o recurso, além do Ministério Público, qualquer interessado que não tenha sido notificado para intervir no processo. O recurso deve ser interposto no prazo de 30 dias<sup>146</sup> a contar da data da publicação da decisão final no sítio [www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt). Esgotado este prazo, a impugnação apenas é admissível através da interposição de ação declarativa.

A interposição da impugnação considera-se feita com a apresentação do requerimento de impugnação no serviço de registo em que o processo se encontra pendente, sendo a mesma anotada no livro diário, e remetido, o processo, no mesmo dia em que for recebido, para a entidade competente<sup>147</sup>.

Recebido o processo, são notificados os interessados, para no prazo de 10 dias impugnarem os fundamentos do recurso, não havendo lugar à mesma ou tendo terminado o prazo, o processo segue com vista ao Ministério Público<sup>148</sup>.

Da sentença proferida pelo tribunal de 1ª instância podem os interessados e o Ministério Público recorrer para o Tribunal da Relação, para além dos casos em que é sempre admissível recurso, cabe ainda, recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, quando verificada uma das situações a que respeitam as alíneas a) a c) do n.º 3 do artigo 117.º-L.

Não procedendo a justificação por falta de provas, pode o justificante deduzir nova justificação<sup>149</sup>.

---

<sup>146</sup> Art.º 685.º do C.P.C. “nº1 – O prazo para interposição do recurso é de 30 dias, salvo nos processos urgentes e nos demais casos expressamente previstos na lei, e conta-se a partir da notificação da decisão (...)”.

<sup>147</sup> Cfr. Art.º 117º-I, do C.R.P..

<sup>148</sup> Cfr. Art.º 117º-J, do C.R.P..

<sup>149</sup> Cfr. Art.º 117º-N, do C.R.P..

## 9. Outros casos de Justificação

O artigo 118.º do C.R.P., prevê duas outras modalidades de justificação. A primeira delas pode ser pedida pelo titular inscrito do registo, quando pretenda o cancelamento de qualquer registo e não lhe seja possível obter documento que comprove a extinção do facto inscrito, sendo-lhe aplicável as disposições referentes à justificação para primeira inscrição. Também a mera posse pode ser justificada nas conservatórias do registo predial, aplicando-se-lhe, igualmente, as disposições relativas ao processo de justificação para a primeira inscrição.

As justificações administrativas para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado e o processo de justificação para inscrição de direitos sobre prédios abrangidos por emparcelamento são regulados por legislação própria<sup>150</sup>.

---

<sup>150</sup> Cfr. Art. 118º, nº3 do C.R.P.

Sendo a justificação administrativa regulada pela *Lei n.º 82-B/2014*, de 31 de Dezembro e o processo de justificação por emparcelamento pela *Lei n.º 111/2015*, de 27 de Agosto.

## CONCLUSÃO

Com o presente trabalho de projeto avançado, propusemo-nos fazer uma análise da jurisprudência e doutrina, para dar conta da evolução da justificação, podendo retirar-se as seguintes conclusões.

1. Para o registo de qualquer facto é, e sempre foi, necessária a apresentação de documento que legalmente comprove o facto registando.

2. Por razões diversas existem muitas situações em que se verifica a falta daqueles documentos.

3. No início do século XX (1918), o suprimento de documento comprovativo do direito de propriedade só podia obter-se mediante justificação judicial de direitos.

4. Só a partir de 1951, com a publicação da Lei n.º 2014, de 6 de Agosto de 1951, que regulamentou o regime de obrigatoriedade do registo predial, a lei foi legalmente prevista, pela primeira vez, a justificação extrajudicial de direitos.

5. Contudo, a execução do regime de obrigatoriedade do registo predial só veio a ser estabelecida com a publicação do Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956, e só em 1959, com o Decreto-Lei n.º 42.565, de 08 de Outubro de 1959, foi admitido no nosso ordenamento jurídico, a par da justificação judicial a escritura de justificação notarial.

6. A justificação judicial como meio de suprimento da falta de documentos foi abolida do nosso ordenamento jurídico pelo Decreto-Lei 312/90, de 02 de outubro de 1990. O mesmo diploma operou a transferência de competências dos tribunais para as conservatórias de registo predial, introduziu medidas no sentido da desburocratização dos serviços, tendo sido, assim, criado um processo especial tramitado nas conservatórias do registo predial em substituição da justificação judicial e em alternativa à escritura de justificação notarial.

7. Atualmente o suprimento da falta de documento pode obter-se quer por via registal quer por via notarial.

8. Existem no nosso ordenamento jurídico três modalidades de justificação: justificação para estabelecimento do trato sucessivo, justificação para reatamento do trato sucessivo e para estabelecimento do novo trato sucessivo.

9. A causa mais invocada, pelos interessados, para a justificação de direitos é a usucapião.

10. Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, quer se trate de justificação registal ou notarial, devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse quando não titulada e, ainda, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

11. A usucapião como causa da aquisição, deriva da posse, podendo esta ser titulada ou não titulada, pacífica ou violenta, pública ou oculta, de boa ou má-fé.

12. Na justificação notarial:

1. Compete ao notário apreciar e decidir as razões invocadas pelos interessados, que os impossibilitam de comprovar pelos meios normais os factos que pretendem justificar.
2. As declarações prestadas pelos justificantes são confirmadas por três declarantes, que o notário considere dignos de crédito.
3. Na justificação notarial, não se exige que o prédio se encontre inscrito na matriz em nome do justificante, mas apenas que se encontre nela inscrito, ainda que a favor de pessoa diversa do justificante e pretendo titular inscrito.
4. Tratando-se de justificação para reatamento ou estabelecimento do novo trato sucessivo, quando se verifique a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação.
5. A escritura de justificação deve ser publicada no jornal mais lido do concelho da situação do prédio ou, se não houver jornal, é publicitada num dos jornais mais lidos da região, dando-se a conhecer os seus elementos para que os mesmos possam ser impugnados por quem estiver interessado.

13. Quanto à justificação registal:

- a) O processo inicia-se com a apreciação do pedido em qualquer conservatória com competência para a prática de atos de registo predial, independentemente da situação geográfica do prédio.
- b) Em qualquer das modalidades deve ser observado o cumprimento das obrigações fiscais.
- c) Instaurado o processo, não se verificando nenhuma causa de rejeição, deve ser lavrado averbamento de pendência da justificação

reportando-se a essa data os efeitos dos registos que venham a ser efetuados na sequência da justificação.

- d) Tal como acontece com a justificação notarial, tratando-se de justificação que se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, deve ser notificado o titular inscrito, desde que não exista documento de transmissão no qual tenha intervindo.
  - e) As testemunhas a apresentar são em número de três e são, inquiridas pelo conservador.
  - f) Ao contrário do que acontece na justificação notarial, as testemunhas,
  - g) A decisão do conservador é publicada no sitio da internet [www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt), podendo os seus fundamentos ser impugnados por quem nisso tiver interesse.
  - h) Havendo impugnação o processo è declarado como findo, sendo os interessados remetidos para os meios processuais comuns.
  - i) Para além da justificação de direitos o C.R.P. prevê outros casos de justificação designadamente os previstos no art.º 118.º do C.R.P..
14. As justificações administrativas para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do estado é regulada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de Dezembro, e o processo de justificação para inscrição de direitos sobre prédios abrangidos por emparcelamento são regulados por legislação própria, sendo o processo de justificação por emparcelamento regulado pela Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto.

## BIBLIOGRAFIA

ABREU, Abílio Vassalo – *Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária Versus Usucapião (“Adverse Possession”)*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2013. ISBN 978-972-32-2138-1.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966. [consult. 26 Fev. 2015]. Disponível em <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/publicidade-e-teoria-dos-registros.pdf>.

ASCENSÃO, José de Oliveira - *Direito Civil Reais*. 5ª edição (reimpressão). Coimbra: Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2057-5.

BENITO ARRUÑADA – *Sistemas de titulación de la propiedad*. [consultado em 03 Julho 2015]. Disponível em [http://www.arrunada.org/Files/Research/%2fARRUNADA\\_2004\\_Sistemas\\_titulacion\\_de\\_la\\_propiedad.pdf](http://www.arrunada.org/Files/Research/%2fARRUNADA_2004_Sistemas_titulacion_de_la_propiedad.pdf).

BLANCO URZÁIZ, Jorge - *Registro Electrónico en España*. [consult.12 Maio 2015]. Disponível em <http://cartorios.org/2014/11/20registro-electronico-en-espana/#more-2187>.

CARVALHO, Orlando de - *Direito das Coisas*. Coimbra: Coimbra Editora,2012. ISBN 978-972-32-2015-5.

DUARTE, Rui Pinto – *Curso de Direitos Reais*. 3ª edição. Editora Principia, 2013.ISBN 978-989-716-105-6.

FERNANDES, Luís A. Carvalho - *Lições de Direitos Reais*. 6ª edição (atualizada e revista). Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN 978-972-724428-7.

FERREIRA, Durval – *Posse e Usucapião*. Coimbra: Almedina,2008. ISBN 978-972-40-3412-6.

FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial*. [consult. 12 maio 2015]. Disponível em [http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docsbrn/2004/brn-n1-2004/downloadFile/attachedFile\\_5\\_f0/justnotpred.pdf?nocache=1207154404.32](http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docsbrn/2004/brn-n1-2004/downloadFile/attachedFile_5_f0/justnotpred.pdf?nocache=1207154404.32)

FERREIRINHA, Fernando Neto; SILVA, Zulmira Neto Lino da – *Manual de Direito Notarial - Teoria e Prática*. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.ISBN 9789729915024.

FIGUEIREDO, António – [O Papel dos Registos nas Transacções Imobiliárias](#). [consult. 03 Julho 2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/noticias/2010/o-papel-dos-registos-nas/>.

GONZALÉZ, José Alberto – *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*. 4ª edição (revista e aumentada). Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN 978-972-724-455-3.

GUERRA, Maria Ema A. Bacelar A. - *Código de Registo Predial-Anotado*. 3ª edição. Editora Ediforum, 2005. ISBN 972-8035-77-2.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?*. [consult. 12 Fev. 2014]. Disponível em [file:///C:/Users/Mara%20Moreira/Downloads/Artigo%20Mouteira%20Guerreiro%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Mara%20Moreira/Downloads/Artigo%20Mouteira%20Guerreiro%20(2).pdf). – RED – Revista Eletrónica de Direito – pp. 1-43.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português*. 1ª edição. Coimbra: Almedina, 2014. ISBN 978-972-32-2219-7.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. 2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1994. ISBN 972-32-0657-9.

GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Notas sobre as Justificações, in Temas de Registos e de Notariado*, Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724041186.

GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Notas sobre as Justificações*. [consultado em 24 maio 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor](http://www.fd.uc.pt/cenor).

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4118-6.

JARDIM, Mónica - *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade*, pp. 7-37. [consult. 24 Maio. 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor](http://www.fd.uc.pt/cenor).

JUSTO, A. Santos – *Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)*, nº 26. Coimbra: Coimbra Editora, 1997. ISBN 972-32-0768-0, pp.147 -171.

JUSTO, A. Santos – *Direitos Reais*. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2012. ISBN 9789723220872.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais*. 5ª edição. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-406-066-8.

LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado*. Volume III (artigos 1251º a 1575º). 2ª edição. Coimbra Editora, 2010. ISBN 978-972-320-039-3.

LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-4604-4.

MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e princípios registrais*. [consult.12 maio 2015]. Disponível em [http://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes\\_justificacoesprincipiosregistrais.pdf](http://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf).

MENDES; Isabel Pereira – *Estudos sobre o registo predial*. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972-40-1944-6.

MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos - *Direitos Reais, segundo as prelações do prof. Doutor C.A. da Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71*. Coimbra: Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-0146-3.

NETO, Abílio, *Código Civil Anotado*. Editora Ediforum, 2014. ISBN 9789898438065.

PITÃO, José António de França – *Posse e Usucapião*. Coimbra: Almedina, 2007. ISBN 978-972-40-3157-6.

RODRIGUES, Fernando Pereira - *Usucapião – Constituição Originária de Direitos Através da Posse*. Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 978-972-40-3651-9.

SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial Anotado*. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 978-972-40-3913-8.

VICENTE, J. Monteiro - *Desjudicialização da Justificação de Direitos sobre Imóveis*. [consult. 24 Maio 2013]. Disponível em [www.fd.uc.pt/cenor](http://www.fd.uc.pt/cenor).

## **Legislação**

ACÓRDÃO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA n.º 1/2008. D.R. n.º 63. Série I. (31-03-2008).

DECRETO n.º 4.619. D.R. I Série. 157 (14-07-1918).

DECRETO n.º 8.437. D.R. I Série. 220 (21-10-1922).

DECRETO n.º 15.113. D.R. I Série. 53 (06-03-1928).

DECRETO n.º 15.986. D.R. I Série. 225 (29-09-1928).

DECRETO n.º 17.070. D.R. I Série. 150 (04-07-1929).

LEI n.º 2:049. D.R. I Série. 165 (06-08-1951).

DECRETO-LEI n.º 40.603. D.R. I Série. 102 (18-05-1956).

DECRETO-LEI n.º 42 565. D.R. I Série. 231 (08-10-1959).

DECRETO-LEI n.º 42.933. D.R. I Série. 92 (20-04-1960).

DECRETO-LEI n.º 47611. D.R. I Série. 74 (28-03-1967).

DECRETO-LEI n.º 47619. D.R. I Série. 77 (31-03-1967).

DECRETO-LEI n.º 305/83. D.R. I Série. 147 (29-06-1983).

DECRETO-LEI n.º 224/84. D.R. I Série. 155 (06-07-1984).

DECRETO-LEI n.º 284/84. D.R. I Série. 194 (22-08-1984).

DECRETO-LEI n.º 286/84. D.R. I Série. 195 (23-08-1984).

DECRETO-LEI n.º 312/90. D.R. I Série. 228 (02-10-1990).

DECRETO-LEI n.º 172/95. D.R. I Série A. 164 (18-07-1995).

DECRETO-LEI n.º 273/2001. D.R. I Série A. 238 (13-10-2001).

## Pareceres

P.º n.º R.P. 136/2011 SJC-CT - *Justificação notarial. Artigo 99.º, n.º 1 do Código do Notariado.* [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

P.º n.º R.P. 112/2010 SJC-CT - *Escritura de justificação para obtenção de primeira inscrição. Prédio sobre que incide o direito justificando pendente de inscrição matricial.* [Consult. 27 Out. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT - *Escritura de justificação para obtenção de primeira inscrição. (In)admissibilidade do meio quando o prédio sobre que incide o direito justificando se declare inscrito sobre “parte de artigo” matricial.* [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

PROC.: C. P.41/2014 STJ-CC - *Processo de justificação [artigos 116.º e ss. Do C.R.P.] - Legitimidade para o pedido - Tramitação - Notificações – Impugnação - Incidentes de Intervenção de terceiros - Intervenção principal provocada [artigos 316.º e ss. do CPC].* [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

PROC. nº R. P. 28/2001 DSJ-CT - *Justificação notarial – Invocação da usucapião de bens do casal – Necessidade de intervenção de ambos os cônjuges casados na comunhão de adquiridos – Relevância das datas do matrimónio e do início da posse para determinar a pertinência dos bens a uma das massas patrimoniais – Licenciamento das operações de loteamento urbano – Publicação do extrato da escritura de justificação – Remoção das dúvidas do registo do facto.* [Consult. 08 Dez. 2013]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

PROC. nº C. N. 27/2000 DSJ-CT - *Escritura de justificação notarial – Exibição de licença de utilização.* [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

PROC. nº R.P.20/2001.DSJ-CT - *Apreciação do Decreto-Lei nº 320/2000, de 15 de Dezembro, na parte relativa às condições de acesso e permanência no regime de crédito bonificado, à alienação do imóvel e à inscrição dos ónus no registo predial, numa perspectiva notarial e registal.* [Consult. 27 Out. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

Proc. nº 28/92 R.P.4 – *Justificação ao abrigo do Decreto-Lei nº 312/90, de 2 de Outubro.* [Consult. 22 Set. 2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

[R. P.5/2009 SJC-CT-Doação- Obrigação de registar: sujeito e prazo.](#) [Consult.08 Dez. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

PROC.: C. P.46/2013 STJ-CC. [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

P.º C.N.. 2/2015 STJSR-CC - *Escritura de justificação – publicação de extrato em jornal do concelho da situação do prédio objeto do direito justificado – suscetibilidade de no conceito ou categoria de “jornal”, para aquele fim, se considerar abrangido sítio da Internet, pertencente a empresa privada, dedicado à divulgação de informação (maxime, de cariz noticioso) de âmbito concelhio.* [Consult. 13 Julho 2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

## **Jurisprudência**

### **Tribunal Constitucional**

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Relator: Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro, processo nº nº379/2012, de 12/07/2012, [Consult. 22 Set. 2015]. Disponível em <http://www.tribunalconstitucional.pt>.

### **Tribunal da Relação de Coimbra**

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, relator: Alberto Ruço, processo nº 2482/08.3TBAGD.C1, de 10-07-2013, [Consult.25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, relator: Carlos Moreira, processo nº 78/11.1TBSCD.C1, de 15-10-2013, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, relator: Gregório Jesus, processo nº 84/2001. C1, de 26-05-2009, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, relator: Barateiro Martins, processo nº 1643/10.0TBCTB.C1, de 26-11-2013, [Consult. 16 jul. 2015]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Supremo Tribunal de Justiça**

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, relator: Pereira da Graça, processo nº 99B099, de 11-03-1999, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, relator: Ferreira Girão, processo nº 03B901, de 08-05-2003, [Consult. 27 Nov. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, relator: Moreira Alves, processo nº 367/2002.PL.S, de 19-02-2013, [Consult. 27 Nov. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, relator: Granja Da Fonseca, processo nº 447/08.4TBCBR.C1.S1, de 17-11-2011, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal da Relação de Lisboa**

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, relator: Pereira Rodrigues, processo nº 2337/2007-6, de 26-04-2007, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal da Relação do Porto**

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, relator: Anabela Dias da Silva, processo nº 380/11.2TBC.N.F.P1, de 28-01-2014, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, relator: Azevedo Ramos, processo nº 07A2464, de 04-12-2007, [Consult. 25 Set. 2014]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Endereços eletrónicos**

<http://www.tribunalconstitucional.pt>

<https://www.predialonline.pt>.

<http://www.casapronta.pt>.

<http://www.irn.mj.pt>.

<http://www.dgsi.pt>.

[www.fd.uc.pt](http://www.fd.uc.pt).

<https://pt.wikipedia.org>.

<http://www.observatorioemigracao.secomunidades.pt/>

## APÊNDICE

### 1. Código de Registo Predial de 1922 in Decreto nº 8.437, de 21 de Outubro de 1922.

Artigo 71º “Estão sujeitos ao registo:

- 1º. As hipotecas;
- 2º. Os ónus reais;
- 3º. As acções reais sobre designados bens imobiliários, e quaisquer outras que se dirigem a haver o domínio ou a posse deles; as acções sobre nulidade do registo ou do seu cancelamento; e as sentenças proferidas e passadas em julgado sobre qualquer destas acções;
- 4º. As transmissões de propriedade imóvel por título gratuito ou oneroso e todas as transmissões de bens ou direitos imobiliários;
- 5º. A mera posse;
- 6º. A penhora em bens imobiliários;
- 7º. O arresto em bens imobiliários;
- 8º. O penhor em créditos hipotecários;

§ 1º Pode também ter lugar o registo do domínio e o das servidões aparentes.

§ 2º Só se reputam ónus reais para os efeitos do nº2 dêste artigo:

- 1º. A servidão não aparente, e o campáscuo;
- 2º. O uso, habitação e o usufruto;
- 3º. A enfiteuse e a sub-enfiteuse;
- 4º. O censo e o quinhão;
- 5º. O dote;
- 6º. O arrendamento por mais de um ano, havendo adiantamento de renda, e por mais de quatro, não o havendo;
- 7º. A consignação de rendimentos para pagamento de quantia determinada, ou por determinado número de anos;
- 8º. A adjudicação de rendimentos;

§ 3º. O registo das servidões militares continua a regular-se pela lei de 24 de Maio de 1902.”.

Art.º 103º “O registo do domínio a que se refere o § 1º do artigo dêste código será feito em face da sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena sôbre o respectivo prédio.

§1.º Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio, para o efeito do registo, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 570.º do Código do Processo Civil com as seguintes modificações:

1.º As citações não serão acusadas, começando o prazo para a contestação a correr desde a citação e desde o termo do prazo dos éditos;

2.º O rol das testemunhas do autor, que deve ser oferecido com a petição inicial, designará sempre cinco pessoas do reconhecido crédito de entre os proprietários da freguesia em que o prédio estiver situado, e que nela residam há mais de dez anos;

3.º Se a Justificação não fôr impugnada, o juiz, logo que expire o prazo em que a contestação podia ser oferecida, mandará o proceso com vista ao Ministério Público, para que êle, dentro de oito dias, obtenha as necessárias informações e diga o que lhe oferecer sôbre a idoneidade das cinco testemunhas em conformidade com o do número anterior; em seguida proceder-se há à inquirição dessas testemunhas e o processo será logo concluso para sentença, que deverá ser proferida dentro de quinze dias”.

Art.º 149.º “Nenhum acto sujeito a registo produz efeito contra terceiros senão depois da data do registo respectivo.

Exceptuam-se:

1.º O domínio adquirido antes de 1 de Abril de 1867;

2.º A transmissão de bens indeterminados enquanto por algum modo se não especificam e determinam;

3.º A posse nos casos em que o código Civil dispensa o respectivo registo;

4.º Os ónus reais de enfiteuse, subenfiteuse, censo, quinhão, e servidão, constituídos antes de 1 de Abril de 1867, nos termos do decreto de 17 de Março de 1887;

5.º As servidões aparentes.”.

## **2. Código de Registo Predial de 1947 in Decreto-Lei nº36.505, de 11 de Setembro de 1947.**

Art.º27.º “Se os que invocarem direitos inscritos na matriz não puderem fazer a sua prova por documento bastante, a inscrição desses direitos no registo predial será feita mediante justificação nos termos dos parágrafos seguintes.

§ 1.º A justificação do domínio terá por base a declaração do proprietário, prestada sob juramento e confirmada por três testemunhas de reconhecida idoneidade, em auto lavrado perante o chefe da missão.

§ 2.º A justificação dos outros direitos referidos no n.º2 do artigo 24.º será feita por declaração conjunta do proprietário e dos titulares desses direitos prestada nos termos do parágrafo anterior.

§ 3.º Em face da declaração referida nos parágrafos anteriores, far-se-á a respectiva inscrição provisória, que se converterá em definitiva se não for legitimamente impugnada no prazo de um ano.

§ 4.º De todas as inscrições efectuadas nos termos deste artigo será dado público conhecimento por meio de editais e anúncios na imprensa, para poderem ser impugnadas por quem se julgar lesado. O Ministério Público e os interessados certos serão notificados pessoalmente.

§ 5.º A impugnação pode ser feita:

- a) Pela apresentação de documento autêntico que ilida a presunção resultante do registo efectuado nos termos do § 3.º;
- b) Pela apresentação a registo provisório, nos termos do artigo 201.º do Código do Registo Predial, de acção intentada para os efeitos do artigo 995.º do Código Civil.

§6.º Comete o crime previsto no § 5.º do artigo 238.º do Código Penal aquele que, dolosamente e em prejuízo doutrem, prestar declarações falsas, ou as confirmar como testemunha no auto a que se refere o § 1.º deste artigo. Os declarantes e as testemunhas serão sempre advertidas desta cominação”.

Art.º24.º “Concluídas as descrições de que tratam os artigos anteriores, a missão procederá, também oficiosamente e sem encargos para os interessados:

1.º Ao lançamento, à margem de cada descrição, das cotas de referência, a que alude o artigo 226.º do Código do Registo Predial, das inscrições não canceladas nem caducadas relativas ao prédio objecto da descrição;

2.º À inscrição, sempre que não esteja efectuada, do domínio dos prédios descritos e das propriedades imperfeitas que sobre eles incidam, conforme as indicações do cadastro.

§ único. Quando sobre um terreno se tiver constituído direito de superfície, o edifício e o solo terão descrições separadas, com as respectivas cotas de referência”.

### **3. Código de Registo Predial de 1956 in Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956.**

Art.º20.º “Os titulares de direitos constantes da matriz e adquiridos anteriormente à publicação deste decreto-lei sobre prédios não descritos nas conservatórias ou descritos, mas sobre os quais não subsista alguma inscrição de transmissão, domínio ou posse, que não disponham de documentos bastantes para fazer a sua prova, podem obter a inscrição desses direitos no registo predial, mediante justificação feita perante o notário.

§ 1.º A justificação notarial consiste na declaração feita em escritura pública pelos interessados, confirmada por mais três declarantes que o notário reconheça idóneos, na qual aqueles se afirmem, com exclusão de outrem, sujeitos do direito de que se trata, especificando a causa da sua aquisição.

§ 2.º Na declaração referida no parágrafo antecedente devem ser devidamente identificados os prédios a que ela respeite, em face das cadernetas ou de certidão de teor da respectiva inscrição matricial.

§ 3.º Não podem servir de declarantes no instrumento de justificação as pessoas que, segundo o Código do Notariado, não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos interessados ou de seus cônjuges.

§ 4.º A escritura pública pode ser substituída por instrumento lavrado fora das notas, nos termos do Código do Notariado, quando o valor fiscal do prédio não seja superior a 5.000\$”.

§ 5.º A justificação notarial, para os fins previstos neste artigo, é extensiva ao regime de registo facultativo.

§ 6.º As justificações que forem necessárias para as inscrições a efectuar pelo artigo 19.º serão feitas por meio de auto lavrado perante o chefe da missão.

§ 7.º O registo feito com base na justificação tem carácter provisório, convertendo-se em definitivo se não for legitimamente impugnado no prazo de um ano. Enquanto este registo substituir como provisório serão igualmente provisórios os registos que se efectuarem sobre o mesmo prédio.

§ 8.º De todos os registos efectuados nos termos deste artigo será dado público conhecimento, por meio de editais fixados nos lugares de estilo nas sedes das freguesias da localização dos prédios. Os interessados certos serão notificados pessoalmente por carta registada, com aviso de recepção,

§ 9.º A impugnação pode ser feita:

- a) Pela apresentação de documento autêntico que ilida a presunção resultante do registo efectuado provisoriamente;
- b) Pela apresentação a registo provisório, nos termos do § 3.º do artigo 201.º do Código do Registo Predial, de certidão comprovativa de estar intentada acção para os efeitos do artigo 995.º do código Civil.

§ 10.º O registo impugnado nas condições previstas na alínea b) do parágrafo antecedente substituirá como provisório até à decisão final da acção e será convertido em definitivo ou cancelado em face de certidão da respectiva sentença com trânsito em julgado.

§11.º Comete crime previsto no § 5.º do artigo 238.º do Código Penal aquele que, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestar ou confirmar declarações falsas na justificação regulada neste artigo. Os declarantes serão sempre advertidos desta cominação”.

#### **4. Código de Registo Predial de 1959 in Decreto-Lei nº 42 565, de 08 de Outubro de 1959**

Artigo 197.º “ (Principio geral)

A concordância do registo com a realidade jurídica torna-se efectiva, conforme os casos, pela primeira inscrição do direito imobiliário não inscrito a favor de pessoa

alguma, pelo estabelecimento do trato sucessivo ou pelo seu reatamento, quando interrompido, e pela expurgação dos ónus e encargos extintos e não cancelados”.

#### Secção I (Da primeira inscrição)

##### Artigo 198.º “( Meios por que pode ser obtida a inscrição)

Os adquirentes de direitos sobre prédios não descritos no registo predial ou descritos, mas relativamente aos quais não subsista qualquer inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, que não disponham de documento bastante para prova do seu direito, podem obter a respectiva inscrição mediante acção de justificação judicial ou escritura notarial”.

#### Subsecção I (Da acção de justificação judicial)

##### Artigo 199.º “( Petição inicial)

1. Aquele que pretenda justificar judicialmente o seu direito sobre prédios nas condições previstas no artigo anterior exporá os respectivos fundamentos, em petição dirigida ao juiz da comarca em que o prédio estiver situado, especificando a causa da aquisição do direito invocado e concluindo por pedir que, mediante a citação do Ministério Público e dos interessados incertos, lhe seja reconhecido o direito alegado.
2. Se o prédio estiver inscrito na matriz em nome de pessoa diversa do justificante, deverá ser também requerida a citação dessa pessoa ou, sendo falecida, dos seus herdeiros ou representantes, independentemente de prévia habilitação.
3. No caso de o prédio se situar na área de mais de uma comarca, será competente para a acção do tribunal daquela a que pertencer a parcela de maior valor”.

##### Artigo 200.º “( Meios de prova)

1. Com a petição, que não carece de ser articulada, serão oferecidas as testemunhas e apresentados, além de outros que se reputem necessários, os seguintes documentos:
  - a) Certidão comprovativa da omissão do prédio no registo predial ou, tratando-se de prédio já descrito, certidão de teor da descrição e de todas as inscrições e averbamentos em rigor que lhe respeitem;

- b) Certidão de teor da inscrição matricial do prédio ou, quando omissa, da participação para obter a inscrição.
2. O número de testemunhas não poderá ser superior a cinco”.

Artigo 201.º “ (Oposição ao pedido)

1. Feita a citação, poderá o Ministério Público, bem como qualquer interessado, deduzir oposição ao pedido, por simples requerimento, nos dez dias subsequentes ao termo do prazo dos editais.
2. Se houver oposição, o juiz declarará, por simples despacho, o processo sem efeito e remeterá as partes para os meios ordinários”.

Artigo 202.º “ (Inquirição de testemunhas, na falta de oposição)

Não sendo deduzida oposição, procederá o juiz à inquirição das testemunhas, reduzindo a escrito, por extractos, os respectivos depoimentos”.

Artigo 203.º “ (Sentença)

Concluída a instrução, no prazo de dez dias, a contar da respectiva conclusão, será proferida pelo juiz a sentença”.

Artigo 204.º “(Recurso)

Da sentença pode o requerente ou o Ministério Público interpor recurso, nos termos gerais, o qual será processado e julgado como agravo em matéria cível”.

Artigo 205.º “(Imposto de justiça)

1. O imposto de justiça correspondente à acção será contado por um quarto do previsto no respectivo Código das Custas Judiciais, e nunca poderá ser superior a 5 por cento do valor do prédio, que resultar dos elementos constantes da matriz, ou do declarado na petição inicial, no caso de o prédio ser omissa.
2. O valor da acção será sempre o do prédio a que respeitar”.

Artigo 206.º “(Dedução de nova justificação)

Julgada improcedente a justificação por falta de provas, poderá o justificante deduzir nova justificação”.

#### Artigo 207.º “(Justificação da mera posse)

O disposto nos artigos antecedentes é aplicável à justificação de mera posse, para efeitos de registo”.

#### Subsecção II (Justificação notarial)

##### Artigo 209.º “( Casos em que é admitida)

A justificação notarial, para os fins previstos no artigo 198.º, só será admitida em relação a direitos inscritos na matriz em nome do justificante”.

##### Artigo 210.º “( Em que consiste a justificação notarial)

1. A justificação notarial, para fins de registo, consiste na declaração feita em escritura pública pelo sujeito de direito constante da matriz, ou por quem o represente, e confirmado por mais de três declarantes, que o notário reconheça idóneos, em que se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito de que se trata, especificando a causa da aquisição que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.
2. Terá legitimidade para outorgar na escritura de justificação, além do próprio titular da inscrição matricial e dos seus representantes legais, quem dele tiver adquirido, por sucessão ou contrato, o direito alegado.
3. Na escritura de justificação devem os prédios ser devidamente identificados, em face das cadernetas prediais actualizadas ou de certidão de teor da inscrição matricial, passada, no nome dos titulares, há menos de trinta dias.
4. Não podem servir de declarantes na escritura de justificação as pessoas que, segundo o Código do Notariado, não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos interessados, ou seus cônjuges.
5. A escritura de justificação será sempre instruída com o documento previsto na alínea a) do artigo 200.º”.

##### Artigo 211.º “(Advertência que deve ser feita aos outorgantes e declarantes)

O justificante, bem como os declarantes, serão sempre advertidos, pelo notário, das cominações previstas no artigo 276.º e a advertência constará da escritura”.

Artigo 212.º “(Publicação da escritura de justificação)

1. Lavrada a escritura de justificação, fará o notário publicar, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos da sede do respectivo concelho, um extracto das declarações nela exaradas, do qual deverá constar a identidade dos outorgantes, a menção do direito justificado, a causa da aquisição alegada e de todos os elementos de identificação do prédio.
2. Na falta de jornal na sede do concelho, a publicação será feita num dos jornais mais lidos da região”.

Artigo 213.º “(Impugnação do direito justificado)

1. Se algum interessado vier a juízo propor a acção de impugnação do direito justificado, deverá requerer ao juiz que se officie imediatamente ao notário a dar conhecimento da pendência da opposição.
2. Da escritura de justificação não poderá ser extraída qualquer certidão, desde que pelo notário seja recebida a comunicação da pendência da opposição ou, de qualquer modo, sem haver decorrido o prazo de trinta dias sobre a data do número do jornal em que tiver sido feita a publicação do extracto da escritura”.

Artigo 214.º “(Registo de direito justificado)

5. O registo de direito justificado será efectuado em face de certidão da respectiva escritura, na qual o notário deverá certificar a publicação do extracto e a inexistência da comunicação de haver opposição.
6. É aplicável aos registos efectuados nos termos deste artigo o disposto no n.º2 do artigo 207.º”.

Secção II ( Do reatamento do trato sucessivo)

Artigo 215.º “(Suprimento de intervenção do titular da inscrição)

A intervenção do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou mera posse exigida pelo trato sucessivo pode ser suprida por meio de justificação judicial ou notarial, nas condições e termos previstos nas subsecções anteriores, com as alterações constantes dos artigos seguintes”.

Artigo 216.º “(Petição para a justificação judicial)

1. Na petição para a acção de justificação deverá o requerente reconstituir as sucessivas transmissões operadas, a partir da pessoa a favor de quem subsistir a última inscrição, especificando as suas causas e identificando os respectivos sujeitos.
2. Além do Ministério Público, será requerida a citação do titular da última inscrição ou, sendo falecido, dos seus herdeiros ou representantes, independentemente de prévia habilitação.
3. À petição deverão juntar-se, além das certidões previstas no artigo 200.º, os documentos comprovativos das transmissões intermédias a respeito das quais os requerentes não afirmem desconhecer a existência de títulos ou a impossibilidade de os obter, bem como certidões comprovativas da instauração dos processos de liquidação do imposto sucessório ou do pagamento do sisa referentes às transmissões que não constem da matriz.
4. Se as acções de finanças certificarem que não têm possibilidade de passar as certidões previstas na segunda parte do número anterior, o disposto no artigo 84.º não obstará à realização do registo”.

Artigo 217.º “(Especificação na sentença das transmissões averiguadas)

Na sentença que julgar procedente a justificação requerida devem ser especificadas as sucessivas transmissões intermédias averiguadas, referindo-se a sua causa e a identidade dos respectivos sujeitos”.

Artigo 218.º “(Escritura de justificação notarial)

1. A justificação notarial, para efeitos do artigo 215.º, tem por objecto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou mera posse, reconstituído por meio das declarações prestadas na escritura pelo interessado e confirmadas por mais de três declarantes.
2. O disposto nos nºs 1, 3 e 4 do artigo 216.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à escritura de justificação.

(...)”.

**5. Código de Registo Predial de 1967 in Decreto-Lei nº 47611, de 28 de Março de 1967.**

“Secção I (Primeira inscrição)

Artigo 204.º ( Meios de a obter)

1. Os adquirentes de direitos sobre prédios não descritos no registo predial, ou descritos mas relativamente aos quais não subsista qualquer inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, que não disponham de documento bastante para prova do seu direito podem obter a respectiva inscrição mediante acção de justificação judicial ou escritura de justificação notarial.
2. Às inscrições efectuadas nos termos do número anterior não é aplicável o disposto no nº1 do artigo 13.º”.

**6. Código de Registo Predial de 1967 in Decreto-Lei nº 47619, de 31 de Março de 1967.**

“Artigo 100.º (Justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registo predial)

- 1- A justificação, para os efeitos do nº1 do artigo 116.º do código do registo predial, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirma, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.
- 2- Quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada deverão mencionar-se expressamente as circunstâncias que permitem a sua invocação”.

**7. Código de Registo Predial de 1984 in Decreto-Lei 224/84, de 6 de Julho de 1984.**

“Título VI ( Do suprimento)

Capítulo I (Meios de suprimento)

Artigo 116.º (Justificação relativa ao trato sucessivo)

1. O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter para primeira inscrição por meio de acção de justificação judicial, de escritura de justificação notarial ou, tratando-se de domínio a favor do Estado, de justificação administrativa regulada em lei especial.
2. Se existir inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, pode supri-se, mediante justificação judicial ou notarial, a intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do nº2 do artigo 34.º.
3. Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado”.

**8. Código de Registo Predial de 1984 in Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho.**

“Artigo 116.º (Justificação relativa ao trato sucessivo)

- 1- O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter para primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.
- 2- Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respetivo titular, exigida pela regra do n.º2 do artigo 34.º, pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.
- 3- Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado.

Artigo 117.º (Regularidade fiscal)

- 1- No caso de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz.
- 2- Tratando-se de reatamento do trato sucessivo, a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, quando certificada pela repartição de finanças, dispensa a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

#### Artigo 117.º-A (Restrições à admissibilidade da justificação)

- 1- A justificação de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz só é admissível em relação aos direitos nela inscritos ou relativamente aos quais esteja pedida, à data da instauração do processo, a sua inscrição na matriz.
- 2- Além do pretense titular do direito, tem legitimidade para pedir a justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado.

#### Artigo 117.º-B (Requerimento inicial)

- 1- O processo inicia-se com a apresentação de requerimento dirigido ao conservador competente, em razão do território, para efectuar o registo ou registos em causa.
- 2- No requerimento, que não carece de ser articulado, o interessado pede o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova e indica, consoante os casos:
  - a) A causa de aquisição e as razões que impossibilitam a sua comprovação pelos meios normais, quando se trate de estabelecer o trato sucessivo relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de mera posse;
  - b) As sucessivas transmissões operadas a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos, bem como das razões que impedem a comprovação pelos meios normais das transmissões relativamente às quais declare não lhe ser possível obter título;
  - c) As circunstâncias em que baseia a aquisição originária, bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes, se estiver em causa o substabelecimento de novo trato sucessivo nos termos do n.º3 do artigo 116.º.
- 3- Sendo invocado a usucapião como causa de aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse,

quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

- 4- O prédio objecto do direito justificando deve ser identificado no requerimento nos termos exigidos na alínea b) do n.º1 do artigo 44.º.

#### Artigo 117.º-C (Meios de prova)

Com o requerimento são oferecidas as testemunhas até ao máximo de cinco e apresentados, para além de outros que eventualmente se mostrem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido, os seguintes documentos:

- a) Certidão de teor da inscrição matricial ou, sendo o prédio omissa, da declaração para a sua inscrição, quando devia;
- b) Documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado a respeito das quais se não alegue a impossibilidade de os obter;
- c) Certidão comprovativa do facto de estarem pagos ou assegurados os impostos da sisa ou sobre as sucessões e doações referentes às transmissões que não constem da matriz, sem prejuízo do disposto no artigo 117.º.

#### Artigo 117.º-D (Apresentação)

- 1- O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação do requerimento inicial e dos documentos na conservatória competente, a qual é anotada no diário.
- 2- Caso a entrega do requerimento e dos documentos não seja acompanhada do pagamento dos emolumentos devidos pelo processo e pelos registo a lavrar na sequência da justificação, aqueles não são recebidos, sendo devolvidos aos interessados juntamente com o despacho do conservador.
- 3- O despacho é susceptível de recurso pelos interessados nos termos previstos no artigo 117.º-I, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 117.º-E (Averbamento de pendência da justificação)

- 1- Efectuada a apresentação, o conservador lavra officiosamente averbamento da pendência da justificação, reportando-se a este momento os efeitos dos registos que venham a ser lavrados na sequência da justificação.
- 2- Para efeitos do disposto do número anterior, abre-se a descrição do prédio ainda não descrito e, se a descrição resultar a desanexação de outro prédio, faz-se a anotação da desanexação na ficha deste último.
- 3- A descrição aberta nos termos do número anterior é inutilizada no caso de o averbamento de pendência ser cancelado, a menos que devam subsistir em vigor outros registos entretanto efectuados sobre o prédio.
- 4- Os registos de outros factos lavrados posteriormente e que dependam, directa ou indirectamente, da sorte da justificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade prevista na alínea b) do n.º2 do artigo 92.º, sendo-lhe aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º6 desse mesmo artigo.
- 5- O averbamento de pendência é officiosamente cancelado mediante a decisão que indefira o pedido de justificação ou declare findo o processo, logo que tal decisão se torne definitiva.

#### Artigo 117.º-F (Indeferimento liminar)

- 1- Sempre que o pedido se prefigure como manifestamente improcedente, o conservador indefere liminarmente o requerido, por despacho fundamentado de que notifica o requerente.
- 2- Se ao requerimento inicial não tiverem sido juntos os documentos comprovativos dos factos alegados, que só documentalmente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido, ou se do requerimento e dos documentos juntos não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do n.º1 do artigo 44.º, o conservador convida previamente o justificante para, no prazo de 10 dias, juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos, sob pena de indeferimento liminar da pretensão.
- 3- Da decisão de indeferimento liminar pode o justificante recorrer nos termos previstos no artigo 117.º-I, com as necessárias adaptações.

- 4- Pode o conservador, face aos fundamentos alegados no recurso interposto, reparar a decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o recorrente.
- 5- Não sendo a decisão reparada, são efectuadas simultaneamente a citação nos termos do artigo seguinte e a notificação da interposição do recurso.
- 6- Sendo apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo nos termos do n.º1 do artigo 117.º-H, não sendo deduzida oposição, o processo é remetido ao tribunal para decisão do recurso.

#### Artigo 117.º-G (Citação)

- 1- Para os termos do processo dão citados o Ministério Público, na pessoa do seu agente junto do tribunal de 1ª instância competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória, e os interessados incertos.
- 2- Caso a justificação se destine ao reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo, é igualmente citado o titular da última inscrição, quando se verifique falta de título em que ele tenha intervindo, procedendo-se à sua citação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, quando, respectivamente, aquele titular esteja ausente em parte incerta ou tendo falecido.
- 3- A citação edital é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória competente, na sede da junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido.
- 4- A defesa do titular inscrito ausente ou incapaz que, por si ou seus representantes, não tenha deduzido oposição, incumbe ao Ministério Público, que para tanto deve também ser citado na pessoa do seu agente junto do tribunal de 1ª instância competente na área da circunscrição a que pertença a conservatória, correndo novamente o prazo para a oposição.
- 5- Se a citação pessoal não for possível em virtude de notória anomalia psíquica ou de outra incapacidade de facto do interessado, é o Ministério Público citado de imediato, aplicando-se o disposto no número anterior com as necessárias adaptações.

#### Artigo 117.º-H (Instrução e decisão)

- 1- O Ministério Público e os interessados podem deduzir oposição nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo dos editais, oferecendo as testemunhas e apresentando os restantes meios de prova.
- 2- Se houver oposição, o conservador declara o processo findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais.
- 3- Não sendo deduzida oposição, procede-se à inquirição das testemunhas, apresentadas pela parte que as tenha indicado, sendo os respectivos depoimentos reduzidos a escrito.
- 4- A decisão é proferida no prazo de 10 dias após a conclusão da instrução e, sendo caso disso, especifica as sucessivas transmissões operadas, com referência às suas causas e à identidade dos respectivos sujeitos.
- 5- O Ministério Público e os interessados são notificados da decisão no prazo de cinco dias.
- 6- Tornando-se a decisão definitiva, o conservador lavra oficiosamente os consequentes registos.

#### Artigo 117.º-I (Recurso para o tribunal de 1ª instância)

- 1- O Ministério Público e qualquer interessado podem recorrer da decisão do conservador para tribunal de 1ª instância competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória onde pende o processo.
- 2- O prazo para a interposição do recurso, que tem efeito suspensivo, é do artigo 685.º do Código de Processo Civil.
- 3- O recurso interpõe-se por meio de requerimento onde são expostos os respectivos fundamentos.
- 4- A interposição do recurso considera-se feita com a apresentação do mesmo na conservatória em que o processo se encontra pendente, a qual é anotada no Diário, sendo de seguida o processo remetido ao tribunal competente.

#### Artigo 117.º-J (Decisão do recurso)

- 1- Recebido o processo, são notificados os interessados para, no prazo de 10 dias, impugnam os fundamentos do recurso.
- 2- Não havendo lugar a qualquer notificação ou findo o prazo a que se refere o número anterior, vai o processo com ao Ministério Público.

#### Artigo 117.º-L (Recurso para o tribunal da relação)

- 1- Da sentença proferida no tribunal 1ª instância podem interpor recurso para o tribunal da Relação os interessados e o Ministério Público.
- 2- O recurso, que tem efeito suspensivo, é processado e julgado com agravo em matéria cível.
- 3- Do acórdão do tribunal da Relação não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, sem prejuízo dos casos em que o recurso é sempre admissível.

#### Artigo 117.º-M (Devolução do processo)

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferidos, o tribunal devolve à conservatória o processo de justificação.

#### Artigo 117.º-N (Nova justificação)

Não procedendo a justificação por falta de provas, pode o justificante deduzir nova justificação.

#### Artigo 117.º-O (Incompatibilidades)

Ao conservador que exerça advocacia é vedada a aceitação do patrocínio nos processos previstos no presente capítulo.

#### Artigo 117.º-P (Direito subsidiário)

O código de Processo Civil é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, ao processo de justificação previsto neste capítulo.

#### Artigo 118.º (Outros casos de justificação)

- 1- (...)
- 2- Ao registo da mera posse são aplicáveis as disposições relativas ao processo de justificação.

São regulados pela legislação respectiva o processo de justificação para inscrição de direitos sobre os prédios abrangidos por emparcelamento e o processo de justificação administrativa para inscrição de direitos sobre imóveis do Estado”.

**9. Código de Notariado de 1960 in Decreto-lei n.º 42.933, de 20 de Abril de 1960.**

“SUBSECÇÃO II

Justificações notariais

Artigo 99.º (Justificação para fins previstos no artigo 198.º do Código do Registo Predial)

A justificação notarial, para fins previstos no artigo 198.º do Código do Registo Predial, consiste na declaração, feita em escritura pública pelo sujeito de direito constante da matriz e confirmada por mais de três declarantes, em que o primeiro se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da aquisição e as circunstâncias que o impossibilitam de o comprovar pelos meios normais.

Artigo 100.º (Justificação para reatamento do trato sucessivo)

7. A justificação notarial, para os efeitos do artigo 215.º do Código do Registo Predial, tem por objecto a dedução do trato sucessivo, a partir do titular da última inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, reconstituído por meio de declarações prestadas, em escritura pública, pelo interessado e confirmadas por três declarantes.
8. Na escritura de justificação especificar-se as sucessivas transmissões operadas, indicando as suas causas e identificando os respectivos sujeitos.
9. No texto de escritura serão expressamente consignadas as declarações feitas pelos interessados relativamente às transmissões intermédias, a respeito das quais afirmem desconhecer a existência de título ou a impossibilidade de o obter.

Artigo 101.º (Direitos que podem ser objecto da justificação)

A justificação notarial só pode ser admitida em relação a direitos inscritos na matriz em nome do justificante.

#### Artigo 102.º (Legitimidade dos outorgantes)

Além do próprio titular da inscrição matricial, tem legitimidade para outorgar, como interessado, na escritura de justificação quem dele tiver adquirido, por sucessão ou por acto entre vivos, o direito justificado.

#### Artigo 103.º (Idoneidade dos declarantes)

1. É aplicável aos outorgantes que intervenham nas escrituras de justificação como simples declarantes o disposto no art.º92.º.
2. Os notários devem recusar os declarantes que não considerem dignos de crédito.

#### Artigo 104.º (Documentos que devem instruir a escritura de justificação)

1. As escrituras de justificação devem ser instruídas com os seguintes documentos:
  - a) Certidão comprovativa da omissão dos prédios no registo predial ou, quando se trate de prédios já descritos, certidão de teor da respectiva descrição e de todas as inscrições e averbamentos em vigor, que lhes digam respeito;
  - b) Certidão de teor da inscrição matricial dos mesmos prédios.
2. Se a escritura se referir a prédios situados em concelho onde vigore o regime do registo obrigatório, as certidões da conservatória e da matriz podem ser substituídas pela exibição da respectiva caderneta predial actualizada.

#### Artigo 105.º (Documentos para escritura de justificação destinada ao reatamento do trato sucessivo)

1. Para elaboração da escritura de justificação destinada ao reatamento do trato sucessivo é ainda necessária a exibição dos seguintes documentos:
  - a) Documento comprovativo das transmissões intermédias, a respeito dos quais o justificante não tenha feito as declarações previstas no n.º3 do artigo 101.º;
  - b) Certidão comprovativa da instauração dos processos de liquidação do imposto sucessório ou do pagamento da sisa referentes às transmissões intermédias alegadas; ou

- c) Documento comprovativo de que a respectiva secção de finanças se encontra impossibilitada de passar as certidões.

#### Artigo 106.º (Advertência ao justificante e aos declarantes)

Os outorgantes serão sempre advertidos de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsidade se, dolorosamente e em prejuízo de outrem, tiverem prestado ou confirmado, na escritura, declarações falsas, devendo a advertência constar do próprio instrumento.

#### Artigo 107.º (Publicação das justificações)

1. Lavrada a escritura de justificação, o notário fará publicar, dentro de quinze dias, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos do concelho da situação dos prédios, um extracto das declarações nela exaradas, do qual deverão constar a data e o cartório em que a escritura foi lavrada, a identidade dos justificantes, a menção do direito justificado, as causas de aquisição, a menção do direito justificado, as causas de aquisição ou das transmissões alegadas e todos os elementos de identificação do prédio.
2. Na falta de jornal no concelho, a publicação far-se-á num dos jornais mais lidos da região.
3. É aplicável à publicação o disposto no n.º4 do art.º96.º.

#### Artigo 108.º (Impugnação do direito justificado)

1. Se algum interessado propuser acção de impugnação do direito justificado, requererá, simultaneamente, ao juiz que se officie desde logo ao notário a comunicar a pendência da acção.
2. É aplicável à passagem de certidões de escrituras de justificação o disposto no n.º2 do artigo 97.º.

### **10. Código de Notariado de 1984 in Decreto-Lei nº 286/84 de 23 de Agosto de 1984.**

“Artigo 101.º-A (Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo no registo predial)

- 1- A justificação, nos termos do n.º3 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes.
- 2- A esta justificação é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior”.

“Artigo 102.º-A (Justificação simultânea)

A justificação pode ser feita no próprio título do negócio jurídico pelo qual se adquire o direito; sendo o negócio de alienação, competirá ao alienante fazer previamente as declarações previstas nos artigos anteriores”.

“ Artigo 108.º (Notificação prévia)

- 1- No caso de estabelecimento do novo trato sucessivo ou de reatamento, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação judicial avulsa, promovida pelo interessado.
- 2- No respectivo despacho, o juiz ordenará desde logo a notificação edital do titular inscrito ou dos herdeiros, independentemente de habilitação, para o caso de se verificar a sua ausência ou falecimento.
- 3- Os editais são afixados pelo prazo de 30 dias na sede da junta de freguesia da situação dos prédios, ou na sede da sociedade, e na conservatória competente.
- 4- Da escritura constará sempre a menção de que a notificação foi efectuado”.

**11. Código de Notariado de 1995 in Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto.**

“Artigo 99.º (Notificação prévia)

- 1- No caso de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação, efectuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura.
- 2- Quando o pedido referido no número anterior seja formulado verbalmente é reduzido a auto.

- 3- O requerimento e os documentos que o instruem não apresentados em duplicado e, tendo de ser notificada mais de uma pessoa, apresentam-se tantos duplicados quantas sejam as pessoas que vivam em economia separada; no caso de ser lavrado auto-requerimento, os documentos que instruem são igualmente apresentados em duplicado, nos termos referidos, cabendo ao notário extrair cópia daquele.
- 4- Verificada a regularidade do requerimento e da respectiva prova documental, o notário profere despacho a ordenar a notificação do titular inscrito, devendo, desde logo, ordenar igualmente a notificação edital daquele ou dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, para o caso de se verificar a sua ausência em parte incerta ou o seu falecimento.
- 5- As notificações são feitas nos termos gerais da lei processual civil, aplicada com as necessárias adaptações.
- 6- Nas situações em que a notificação deva ser efectuada de forma pessoal e o notificando residir fora da área do cartório, a diligência pode ser requisitada por meio de ofício precatório dirigido ao notário competente.
- 7- A notificação edital é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória competente para o registo, na sede da junta de freguesia da situação do prédio ou da sede da sociedade e, quando se justifique, na sede de junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido.
- 8- A notificação prevista no presente artigo não admite qualquer oposição.
- 9- O despacho que indeferir a notificação pode ser impugnado nos termos previstos neste código para impugnação de recusa do notário em praticar qualquer acto que lhe seja requisitado.
- 10- Da escritura deve constar a menção de que a notificação foi efectuada”.