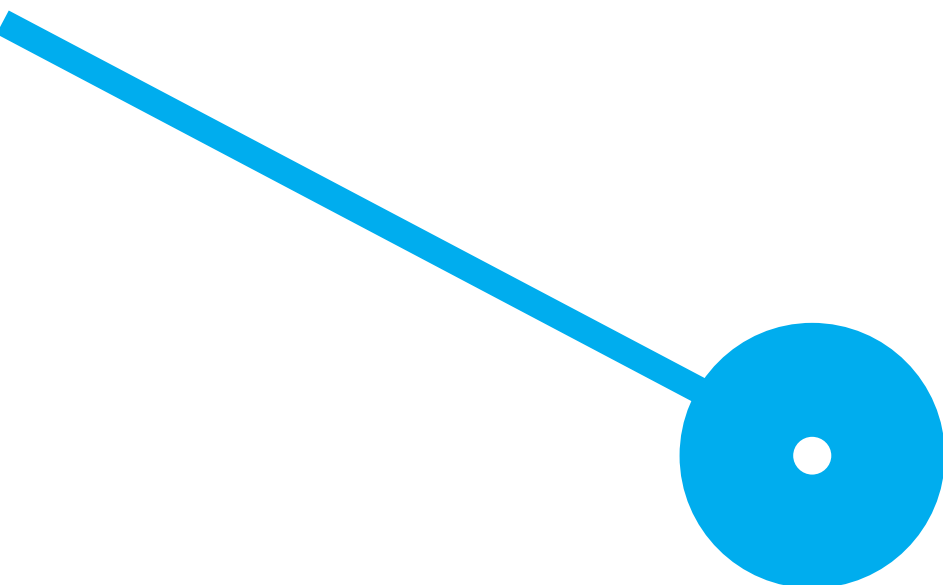




O TRATO SUCESSIVO E QUESTÕES CONEXAS

Pedro Miguel Avidos Lopes

11/2018





O Trato Sucessivo e Questões Conexas

Pedro Miguel Avidos Lopes

Virgílio Félix Machado

Agradecimentos

A elaboração do trabalho de projeto avançado é, sem dúvida, uma das tarefas mais desafiantes que nos podem apresentar, não só pela complexidade e exigência, mas, também, pelas dificuldades e questões que nos vão surgindo ao longo do mesmo. Questões estas não só de índole programática, mas também de índole pessoal. Por vezes, resignamo-nos e acreditamos que não será possível concluir esta etapa. É, justamente, nestes momentos difíceis que a ajuda das pessoas que nos estão próximas se torna indispensável para atingir tal desiderato.

Uso este pequeno texto para agradecer a estas pessoas, nomeadamente aos meus pais, avós, namorada e amigos que me ajudaram a ultrapassar este desafio.

Agradeço, ainda, ao meu orientador Virgílio Félix Machado pela imprescindível orientação na realização deste trabalho, pela sua experiência e conhecimento que foram valiosos, não só para o trabalho escrito, mas principalmente para o carácter prático dos temas abordados.

À ESTG, por ser a casa que me acolheu e formou durante os passados cinco anos não só pela formação académica, mas pela formação pessoal que, com toda a certeza, me será muito útil no futuro. Um agradecimento especial a todos os docentes do nobre curso de Solicitadoria, que todos os dias lutam e contribuem para a formação de todos os alunos.

A todos aqueles que de alguma forma contribuíram para conclusão desta etapa, um grande obrigado, por toda a paciência, apoio e tolerância face à minha pouca disponibilidade.

Resumo

O Direito registal surgiu há vários anos no nosso ordenamento jurídico e, como todos os ramos do Direito, tem vindo a evoluir, aperfeiçoando as suas normas de forma a proporcionar maior segurança jurídica e, conseqüentemente, proteger de forma mais eficaz o comércio jurídico sobre imóveis, bem como os interesses dos cidadãos e das empresas.

O Direito registal português é enformado por determinados regras ou princípios, cujo rigoroso cumprimento é indispensável para que o sistema funcione e cumpra o fim para que foi criado.

O princípio do trato sucessivo é um dos pilares do sistema registal português, e vem, ao longo dos anos, seguindo essa mesma linha evolutiva supra descrita.

Este princípio indica-nos que o registo de um determinado facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior a favor do transmitente, ou seja, o direito do adquirente tem de basear-se num facto previamente registado, regra geral o registo de aquisição a favor do transmitente. O trato sucessivo só se estabelece aquando do primeiro registo de aquisição de propriedade.

No sistema registal português, o princípio do trato sucessivo apresenta duas modalidades diferentes, a modalidade da inscrição prévia que se aplica aos prédios não descritos ou, então, aos prédios descritos sem registo de aquisição em vigor (Art.º 34º nº 1 a 3 Código Registo Predial) e a modalidade da continuidade das inscrições aplicável aos prédios descritos com trato sucessivo estabelecido (Art.º 34º nº4 Código Registo Predial).

Para que o princípio do trato sucessivo seja integralmente cumprido é necessário que o pretense titular do direito possua os documentos necessário à instrução do pedido de registo.

O que sucede por diversas vezes é que o pretense titular não possui tais documentos, de forma que para suprir a falta dos mesmos, o legislador criou um instrumento, denominado de justificação de direitos.

Esta pode ser obtida através de declarações prestadas perante um notário, a chamada justificação notarial ou, em alternativa, através de um processo que corre termos na conservatória de registo predial.

Palavras-chave: registo, trato sucessivo, inscrição prévia, continuidade, justificação

Abstract

The Registral Law arose several years ago in our legal system and as all branches of law, has been evolving, refining its rules in order to provide greater legal certainty and, consequently, to protect more effectively the effective legal trade in real estate, as well as the interests of citizens and companies.

The Portuguese Registral Law is shaped by certain rules and principles, whose strict compliance is indispensable for the system to function and fulfill the purpose for which it was created. The principle of successive treatment is one of the pillars of the Portuguese has come, over the years, following this same evolutionary line described above.

This principle tells us that the recording of a particular fact presupposes the registration of the immediately preceding event in favor of the transferor, that is to say, the acquirer has to be based on a previously recorded fact, as a general rule the registration of acquisition in favor of the transferor. Successive treatment shall be established only on the first registration of property acquisition.

In the Portuguese registration system, the principle of successive treatment, presents two different modalities, the modality of prior registration which applies to non-described residentials, or, therefore, to the described buildings without registration of acquisition in force (Art. 34, nº1 to nº3 CRPred) and the modality of the continuous applications applicable to buildings described with successive established treatment (Art 34 nº4 CRPred).

In order for the principle of successive treatment to be fully complied with, it is necessary that the alleged holder of the right has the documents necessary for the investigation of the application of registration.

What happens several times is that the alleged holder does not have such documents, so that to remedy the lack of them, the legislator created an instrument, called the Justification of rights.

This can be obtained through statements made in the presence of a notary, the so-called notarial justification or, alternatively, through a process that runs terms in the Land Registry.

Keywords: Registration, Successive Treatment, Prior Registration, Continuity, Justification

Siglas/ Abreviaturas

Art.º – Artigo;

Arts.º – Artigos;

CC – Código Civil;

Cfr. – Conforme

CN - Código do Notariado

CRPred – Código de Registo Predial;

CT - Conselho Técnico

DGRN – Direção Geral dos Registos e Notariado

DL – Decreto-Lei;

ed. - edição

L- Lei

Nº - Número;

Nºs – Números;

P.- Página;

P.º - Parecer

ss. – seguintes

vol. – volume

Índice

Agradecimentos.....	5
Resumo.....	6
Abstract.....	8
Siglas/ Abreviaturas.....	10
Índice.....	11
Introdução.....	14
1 - Noção e origem do registo predial.....	16
1.1 - Segurança Jurídica.....	17
1.2 - Publicidade.....	22
1.3 - Evolução histórica do direito registal.....	24
1.4 - O sistema registal português.....	31
2 - Evolução histórica do princípio do trato sucessivo.....	34
2.1 - Noção trato sucessivo.....	40
3 - A Justificação.....	46
3.1 - Generalidades.....	46
3.2 - Especificidades das Justificações.....	49
3.3 - Modalidades da Justificação.....	50
3.3.1 - Justificação para estabelecimento do trato sucessivo.....	50
3.3.2 - Justificação para reatamento do trato sucessivo.....	50
3.3.3 - Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo.....	51
3.4 - Entidades competentes.....	52
3.5 - Justificação Notarial.....	52
3.5.1 - Justificação para estabelecimento de trato sucessivo.....	52
3.5.2 - Justificação para reatamento do trato sucessivo.....	52
3.5.3 - Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo.....	52
3.5.3 - Restrições à admissibilidade da justificação.....	53
3.5.4 - Justificação Simultânea.....	59
3.5.5 - Apreciação das razões invocadas.....	59
3.5.6 - Intervenientes.....	59
3.5.7 - Documentos instrutórios.....	61
3.5.8 - A notificação do titular inscrito.....	62
3.5.9 - Publicações.....	64

3.5.10 – Impugnação	64
3.6 - O Processo de Justificação Registral	65
3.6.1 - Regularização fiscal	65
3.6.2 - Restrições à admissibilidade da justificação.....	66
3.6.3 - Pedido	67
3.6.4 - Meios de prova.....	69
3.6.5 - Pendência da justificação	69
3.6.6 - Despacho de Indeferimento liminar e de aperfeiçoamento do pedido.....	70
3.6.7 - Notificação prévia, instrução, decisão e publicação	71
3.6.8 - Impugnação Judicial	73
3.7 - Outras Justificações	74
4 - Princípios registais	75
4.1 - Princípio do trato sucessivo e o Princípio da prioridade	75
4.2 - Princípio do trato sucessivo e o princípio da presunção da verdade	77
4.3 - Harmonização entre o princípio do trato sucessivo e a legitimação de direitos. 78	
5- Direito Comparado	82
5.1 - Direito registal Espanhol	82
5.1.1 - Característica do Direito Hipotecário	84
5.2 - Os princípios no sistema registal espanhol.....	87
5.2.1 - Princípio da legitimação	87
5.2.2 - Princípio da prioridade.....	90
5.2.3 - Princípio do “tracto sucessivo”	93
5.2.3.1 – Fundação	93
5.2.3.2 - Natureza	93
5.2.3.3 - Conceito	93
5.2.3.4 - Classes.....	94
5.2.3.5 -Princípio do trato sucessivo e a faculdade dispositivo.....	94
5.2.3.6 - Efeitos	95
5.2.3.7 - Artigo 20º da lei hipotecária	95
5.2.3.8 - Inscrição Prévia.....	96
5.2.3.9 - Trato sucessivo abreviado.....	98
5.2.3.10 - Exceções ao princípio do trato sucessivo.....	100
5.2.3.11 - Interrupção do trato sucessivo e retomada da vida registal	103
Conclusão	106
Bibliografia.....	108

Webgrafia	109
Pareceres	110
Jurisprudência.....	111

Introdução

O princípio do trato sucessivo consiste muito sucintamente, no registo histórico e sucessivo de todos os direitos reais sobre um prédio.

O normativo que vem ao longo dos anos a dar forma a este princípio estruturante do Registo Predial, tem sofrido um conjunto vasto de alterações.

Esta norma já existe no nosso ordenamento registal desde os seus primórdios, mas não com a versatilidade e extensão que agora conhecemos, uma vez que, este, inicialmente, apenas contemplava a modalidade da continuidade das inscrições.

A modalidade das inscrições prévias surge pela primeira vez em 1959. Desde esse ano, o normativo tem vindo a ser sucessivamente alterado até possuir a densidade atual.

A modalidade da inscrição prévia diz respeito aos prédios não descritos, ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor e a modalidade da continuidade das inscrições é aplicável aos prédios já descritos, ou seja, aqueles que na sua descrição se inscreveu um registo de aquisição a favor de uma determinada pessoa ou entidade.

A norma constante do artigo 34.º do Código de Registo Predial tem uma aplicabilidade prática muito significativa.

Este princípio interliga-se com muitos outros que o complementam e com os quais visa proteger, de forma eficaz e rigorosa, o comércio jurídico imobiliário.

Não podemos, no entanto, abordar o princípio do trato sucessivo sem fazer referência a um dos instrumentos mais bem concebidos pelo nosso legislador, a justificação de direitos. Esta tanto pode ser notarial, ou seja, elaborada por um notário a quem a lei confere fé pública ou, então, pode ser uma justificação que é emanada após a tramitação de um processo de justificação que corre termos na conservatória de registo predial ao qual e igualmente conferida fé pública.

Tendo em conta o histórico do registo predial português, o registo não possuía, até há relativamente pouco tempo, o regime de obrigatoriedade registal, o que levou a que nos nossos antepassados as pessoas se apossassem de prédios sobre os quais não possuíam nenhum direito real de propriedade.

O legislador, de forma a proteger os interesses dos titulares do direito inscrito, e em observância ao disposto no princípio do trato sucessivo, implementou no nosso

ordenamento jurídico o artigo quadragésimo terceiro do Código de Registo Predial, exigindo que para se registar determinado facto fosse necessário a apresentação dos documentos que legalmente os comprove.

Sucedem-se, desde então, casos em que os pretendentes titulares do direito não possuem os documentos necessários para a feitura do registo e pelo que, de forma a suprir esta lacuna, o legislador concebeu o instrumento supramencionado, sendo que o titular do direito só pode recorrer a este meio de suprimento se tiver um motivo legalmente atendível e for o verdadeiro proprietário do bem.

1 - Noção e origem do registo predial

Atualmente, a epígrafe do artigo (art.º) 1º do Código de Registo Predial (doravante designado CRPred¹) refere-se aos fins do registo, sendo a sua finalidade essencial, dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. No entanto, este não é o único fim do registo, uma vez que, existem outros que embora decisivos, constituem-se como secundários ou complementares relativamente a um direito que já se encontra constituído.

O art.º 1º CRPred nem sempre teve a atual redação. No Código de 1929 o art.º 1º estabelecia que a sua finalidade essencial consistia em dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis.

A alteração na redação efetuada pelo legislador não tinha intenção de diminuir o âmbito de aplicação da publicidade, mas sim dar uma relevância maior ao princípio da especialidade, que, nos termos do disposto no art.º 79º nº 1 do CRPred, estabelece que o registo tem por base a descrição do prédio relativamente aos seus aspetos físicos, económicos e fiscais ².

No entanto, têm sido levantadas muitas dúvidas quanto ao conceito de prédio para efeitos do registo predial, uma vez que o legislador não o definiu. Este conceito encontra-se previsto no art.º 204.º, nº 2 do Código Civil (CC), que apenas faz referência aos prédios rústicos e urbanos, deixando de fora os prédios mistos que tem acolhimento no registo predial. Face o exposto, o conceito que mais se enquadra é o que se encontra definido na lei fiscal, mais concretamente nos art.ºs 3º a 6º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), que categoriza os prédios em rústicos, urbanos e mistos.

¹O atual Código de Registo Predial encontra-se em vigor desde o ano de 1984, aprovado pelo Decreto Lei (DL) nº224/84, de 06 de julho e alterado pela declaração de 31/08 de 1984, pela declaração de 29/09 de 1984, pelo DL nº 355/85, de 02 de setembro, pelo DL n.º 60/90, de 14 de fevereiro, pela Declaração de 31/03 de 1990, pelo DL n.º 80/92, de 07 de maio, pelo DL n.º 30/93, de 12 de fevereiro, pelo DL n.º 255/93, de 15 de julho, DL n.º 227/94, de 08 de setembro, pelo DL n.º 267/94, de 25 de outubro, pelo DL n.º 67/96, de 31 de maio, pelo DL n.º 375-A/99, de 20 de setembro, pelo DL n.º 533/99, de 11 de dezembro, pela retificação n.º 5-A/2000, de 29 de fevereiro, pelo DL n.º 273/2001, de 13 de novembro, pelo DL n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, pelo DL n.º 323/2001, de 17 de dezembro, pelo DL n.º 38/2003, de 08 de março, pelo DL n.º 194/2003, de 23 de agosto, pela Lei(L) n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo DL n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pelo DL n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, pelo DL n.º 116/2008, de 04 de julho, pela retificação n.º 47/2008, de 25 de agosto, pelo DL n.º 122/2009, de 21 de maio, pela L n.º 29/2009, de 29 de junho, pelo DL n.º 185/2009, de 12 de agosto, pelo DL n.º 209/2012, de 19 de setembro, pela L n.º 23/2013, de 05 de março, pelo DL n.º 125/2013, de 30 de agosto, pelo DL n.º 201/2015, de 17 de setembro, pela L n.º 30/2017, de 30 de maio e a alteração mais recente pela L n.º 89/2017, de 21 de agosto.

² MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003, p.59.

1.1 - Segurança Jurídica

O conceito de “segurança jurídica” usado pelo legislador no conteúdo do normativo supracito apresenta âmbitos de aplicação distintos consoante o ramo de direito em estudo.

Segundo ISABEL PEREIRA MENDES esta expressão pode ter vários sentidos. O primeiro diz respeito à ordem inerente à existência e funcionamento do sistema jurídico; o segundo às situações de cognoscibilidade, estabilidade e previsibilidade do direito, de modo a que exista um carácter de certeza em que os cidadãos possam confiar; o terceiro, também muito importante, tem em vista a salvaguarda dos cidadãos perante o poder do estado³.

Após uma análise criteriosa, grande parte da doutrina considera que a segurança jurídica do direito registal tem um maior enquadramento na segunda situação supramencionada.

A segurança jurídica pode, ainda, ser dividida em diferentes categorias, nomeadamente, em segurança jurídica geral, segurança jurídica relativa ou sectorial, segurança jurídica particular, individual, subjetiva, privada ou pessoal e por fim segurança jurídica comunitária, estatal ou pública.⁴

A segurança jurídica geral é composta por todos os institutos e meios específicos existente na ordem jurídica, sem distinguir ramos de Direito. Por outro lado, a segurança jurídica relativa ou sectorial é específica de um determinado ramo do Direito.

No que concerne à segurança jurídica particular, individual, subjetiva, privada ou pessoal esta visa a proteção e defesa dos direitos privados.

A segurança jurídica comunitária, estatal ou pública versa sobre o conjunto de meios aplicados para pôr em prática e dar coerência ao sistema jurídico.

A segurança jurídica do registo predial é uma segurança jurídica sectorial, privada e comunitária, uma vez que é específica do direito registal, visa a proteção e defesa dos direitos afetos aos particulares e é um serviço público prestado pelo Estado à comunidade.

³ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.44.

⁴ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.46.

A segurança jurídica registal é muito distinta de outros tipos de segurança como por exemplo, a segurança judicial e notarial⁵. A segurança jurídica notarial é estática, visa garantir aos respetivos titulares a defesa dos seus direitos, tendo por base o dispositivo legal concebido pelo legislador, o que implica o cumprimento escrupuloso dos tramites legalmente exigidos.

A segurança jurídica registal, à semelhança das anteriores, também se baseia na defesa dos direitos do titular inscrito no registo, constituindo uma presunção “*júris tantum*” a seu favor. No entanto, também possui um carácter dinâmico na medida em que se encontra intrinsecamente ligado à proteção da aparência jurídica, que, em matéria de direitos reais, se realiza através da publicidade⁶.

Segundo ISABEL PEREIRA MENDES “o registo jurídico de bens imobiliários (...) tem por objetivo a proteção da aparência jurídica, ou seja, uma segurança dinâmica que radica e se apoia na segurança estática, e consiste em que o subadquirente que, de boa fé, adquira um direito inscrito no registo, e que por sua vez o inscreva a seu favor, deve ficar imunizado contra qualquer forma de impugnação do registo anterior a favor transmitente”⁷. Este tipo de segurança encontra-se consagrado no princípio da fé pública registal.

ISABEL PEREIRA MENDES considera ser necessário aprimorar alguns aspetos no nosso ordenamento jurídico de forma a proporcionar uma segurança jurídica registal mais fidedigna tendo por base o rigor quer na identificação física dos imóveis quer na sua identificação jurídica⁸.

O primeiro aspeto prende-se com o facto de ser imprescindível ter uma base real rigorosa dos imóveis sujeitos a registo. É necessário proceder a uma individualização clara do objeto mediato do registo. Porém, para que tal aconteça, é necessária uma grande mobilização de recursos.

⁵ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial ... cit.*, p.47.

⁶ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial ... cit.*, p.47,48 e 63 e ss.

⁷ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial ... cit.*, p.48.

⁸ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial... cit.*, p.49.

O cadastro apenas surgiu no final do século XVIII início do século XIX, e tinha como finalidade principal, garantir o pagamento dos impostos, relegando para segundo plano a proteção dos titulares inscritos⁹.

Inicialmente, o seu funcionamento era imperfeito e pouco eficaz, uma vez que, os proprietários tinham dificuldade em comprovar o seu direito. Este instituto acabou por ser descredibilizado, visto que, não trazia à população qualquer vantagem e fazia com que os cidadãos pagassem mais impostos.

Com os novos ideais, que tiveram origem na Declaração de Independência dos Estados Unidos da América (1776) e na Revolução Francesa (1789) juntamente com o progresso científico e a revolução industrial houve uma grande fragmentação do património imobiliário, levando ao aparecimento de um número considerável de prédios novos.

Todo este processo evolutivo originou uma reforma fiscal e um aumento substancial da necessidade de recurso ao crédito. Esta reforma fiscal levou à criação de um arquivo no qual constava o valor das terras para posteriormente servir de base à liquidação de imposto.

Na Alemanha o cadastro teve início no ano 1818, enquanto que em França o cadastro iniciou-se em 1807, tendo terminado em 1850, sendo renovado nos anos posteriores¹⁰. Em Espanha o cadastro surgiu apenas em 1906.

No caso português apenas em 1927, com a entrada em vigor do DL n° 14162, de 15 de agosto, foi instituído o regime do cadastro geométrico da propriedade rústica¹¹.

Este diploma tinha um cariz essencialmente tributário, servindo de base à liquidação de impostos, e consistia, muito sucintamente, na determinação do rendimento bruto líquido a atribuir a cada prédio pela soma dos rendimentos das parcelas que o compõem¹².

Este regime foi posteriormente revogado pelo Código da Contribuição Predial, aprovado pelo DL n° 42104, de 1 de julho 1963, onde se verifica um acréscimo da natureza fiscal. Em 1995, pelo DL n° 172, de 18 de julho foi aprovado o Regulamento do

⁹ MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro* - Palestra na Universidade do Minho, 2015, p.4.

¹⁰ MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro...* cit., p.5.

¹¹ MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro...* cit., p.10.

¹² MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro...* cit., p.10.

Cadastro Predial, mas não foi revogado o regime anterior, mantendo em coexistência os dois regimes.

Como escreve o Professor VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO “Este Regulamento teve como propósito, obter o conhecimento rigoroso dos prédios, rústicos e urbanos, conhecimento esse imprescindível quer a uma adequada infraestruturação, utilização e gestão dos solos, quer ao desenvolvimento racional das mais diversas atividades económicas.”¹³.

Conforme o art.º 2º nº 2 do supracitado DL o cadastro predial é “o conjunto de dados que caracterizam e identificam os prédios existentes em território nacional.”

Uma resolução do Conselho de Ministros nº 45/2006 levou a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral, SINERGIC, que tem por objetivo a execução, manutenção e exploração de informação cadastral¹⁴.

A responsabilidade e coordenação do cadastro predial encontra-se a cargo da Direção Geral do Território. Acresce, ainda, no âmbito do regime experimental, a participação do Instituto dos Registos e Notariado (IRN), da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e da Direção Geral das Autarquias Locais (DGAL).

O cadastro tem por principal finalidade, na maior parte dos países, a persecução de interesses fiscais ou tributários. A criação do cadastro visa a discriminação do valor dos bens que integram o património do respetivo país.

Inicialmente, foi consagrada uma obrigatoriedade de inscrição dos titulares cadastrais, obrigação esta que acabou por ser banalizada, sendo suficiente uma simples declaração de quem seria o sujeito titular do imposto.

Uma simples declaração não pode servir de base a um sistema jurídico registal que pretende ser fidedigno e real. O que poderia vir a suceder era a declaração supra indicada ser prestada por alguém que não o proprietário, mas sim o usufrutuário por exemplo.

¹³ MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro...* cit., p.11.

¹⁴ MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro ...cit.*, p.12.

Neste sentido, concluiu-se, na declaração de Antígua, subscrita por dezasseis países que “O nível de segurança jurídica de um registo de direitos aumentará na medida em que se apoie numa base gráfica fiável que, ao favorecer a correta descrição dos prédios, reforce a utilidade de informação que o registo publicita”.

No que concerne ao rigor na determinação da situação jurídica dos prédios pretende-se que seja possível em qualquer momento, conhecer os titulares de determinado bem imóvel, o conteúdo do direito de propriedade e ainda os demais direitos reais que sobre ele incidem.

O registo deve refletir a realidade jurídica do bem imóvel, e isso não era possível sem a existência de uma obrigatoriedade de registo.

De lembrar que, em Portugal, já vigorou, nos alguns concelhos onde existia o cadastro geométrico, um regime de obrigatoriedade que consagrava coimas para quem não cumprisse com essa obrigação. Este regime foi revogado em 1984 com a implementação da obrigatoriedade indireta, pela implantação no nosso ordenamento jurídico do princípio da legitimação de direitos. Atualmente com o art.º 8-Aº CRPred possuímos um regime de obrigatoriedade direta. A revogação do regime supracito apenas produziu efeitos nos conselhos onde o registo não era obrigatório, uma vez, que onde este já o era, continuou a sê-lo.

Embora o nosso sistema jurídico tenha colmatado muitas das lacunas até, então existentes, a verdade é que ainda existem milhares de prédios que não constam da nossa base de dados nacional de registo predial e os outros que, embora constem, se encontram desatualizados e desfasados da realidade.

1.2 – Publicidade

A necessidade de dar a conhecer os factos, atos, ou contratos, a quem neles não tenha intervindo levou a que o legislador tivesse de conceber meios para possibilitar esse conhecimento.

Os documentos exarados por entidades competentes para a titulação de atos sujeitos a registo, como é o caso dos notários que são dotados de fé pública¹⁵, dos solicitadores e dos advogados, entre outras entidades, a quem o legislador conferiu poderes para a prática de atos que até então eram da exclusiva competência do notário através da entrada em vigor do DL nº 76-A/2006, de 29 de março e do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, possuem um grau de certeza, verdade e confiança. Só através do registo dos factos constantes desses títulos, que são do conhecimento restrito das partes, é possível dar a conhecer a todos os outros (*omnes gentes*) os factos titulados, para que deles possam ter conhecimento e também para que os atos lhes possam ser oponíveis. Para que tal seja possível é necessário que o conteúdo do documento seja publicado¹⁶.

A necessidade de dar a conhecer os factos, atos ou contratos já é há muito reconhecida e desejada. Ao longo da evolução histórica do nosso dispositivo legal positivo, compreendeu-se que o simples conhecimento inter partes não era suficiente; era necessário que fosse adicionada uma presunção da verdade do que é publicado e uma garantia de eficácia para as partes e para terceiros e consequente oponibilidade¹⁷.

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA dá um conceito amplo de publicidade como o “conhecimento ou cognoscibilidade pelo público, atingida por meios específicos e com intenção própria de provocar esse conhecimento”. Este autor indica ainda que há uma outra opção mais restrita, quando tais meios representam “uma atividade própria de uma entidade destinada tipicamente aquela função”.¹⁸

¹⁵ Fé pública é um termo jurídico que denota crédito, é uma prerrogativa exclusiva do Estado que, no uso dela, através dos seus agentes (Ex: notários), confere garantias de verdade e autenticidade aos documentos (e atos) em que intervém. <http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/PrecisoNotario/TermosAutenticacao/>

¹⁶ GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.17.

¹⁷ GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.17.

¹⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira – *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra. Almedina. 1966, p. 50

A publicidade conferida pelo registo não é uma mera publicidade geradora da notícia da existência do direito ou dos factos que deram origem a esse mesmo direito. É, antes, uma publicidade, conforme refere MOUTEIRA GUERREIRO, que “gera efeitos quanto à cognoscibilidade da existência do direito”¹⁹.

A publicidade pode assumir duas formas: a primeira resulta da “posse”, que tem influência predominante nos imóveis. Em Portugal, ao contrário do que acontece em alguns ordenamentos jurídicos, não vigora o princípio de que “a posse vale de título”. Mas a posse relevante para o instituto jurídico da usucapião. A segunda forma consiste nos registos públicos intrinsecamente ligados à teoria da aparência.

Escreve MOUTEIRA GUERREIRO “Mais recentemente diz-se que o principal fim do registo imobiliário não é o de realizar um simples efeito de publicitação dos direitos sobre os imóveis, mas sim o de ser “um instrumento eficiente [produtivo] e eficaz de controlo...é uma instituição chave para o crescimento económico e para o progresso social ou ainda “um sistema de aquisição de direitos”, necessário para o normal e cabal processo aquisitivo ...”²⁰.

O que sucede é que sem o registo se A vendesse a B um prédio, este ato só seria de conhecimento de ambos, ou seja, A poderia, mais tarde, dolosamente, vender o mesmo bem imóvel a C. Ora, o registo visa com a publicidade dos factos e ele sujeitos, evitar situações semelhantes.

Com a inscrição dos factos, no registo, pretende-se facultar a informação relativa a um determinado prédio a quem não intervém no negócio, de forma a zelar pela segurança do comércio jurídico imobiliário.

O direito registal é um direito formal, uma vez que, as relações jurídicas a que o registo dá publicidade têm carácter/natureza formal²¹.O direito registal no seu carácter formal “considera e regula os aspetos técnicos do registo, a sua organização, os suportes documentais e os meios processuais”²².

¹⁹ GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.18.

²⁰ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português*. 1ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p.327.

²¹ GUERREIRO. J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e comercial)*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p.15.

²² GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo...* cit., p.329.

No entanto, o direito registal também é um direito material que contempla o ingresso no registo, explica e preceitua o seu valor e os seus efeitos, designadamente os de natureza substantiva e engloba não só o Direito civil, mas também outros ramos como o Direito fiscal e urbanístico.

1.3 - Evolução histórica do direito registal

A necessidade de dar publicidade aos atos jurídicos já era sentida pelas sociedades organizadas dos nossos antepassados, embora não com a densidade, definição e aplicabilidade atual.

Desde há muito tempo, que no Egito, na civilização romana, na Grécia antiga, se verificaram tentativas para organizar as transmissões e evitar as fraudes e, de certa forma, proteger os terceiros adquirentes. No entanto, a necessidade de publicitar ou dar a conhecer, faz-se sentir, essencialmente, a propósito dos encargos sobre os prédios, nomeadamente nos casos de hipoteca²³.

Na antiga Mesopotâmia há vestígios que indicam a existência de uma publicidade das transações comerciais²⁴. Segundo MOUTEIRA GUERREIRO “Fala-se a este respeito, da “pedra miliar” denominada *Kudurru*, onde apareceu consignada a transmissão de imóveis a alguns grupos familiares assírio-babilónicos.”²⁵.

No Egito, nos meados do século III A.C, os registos eram denominados por “katagré” onde se registavam os contratos e se cobravam os impostos resultantes das transmissões; os notários, à data denominados por *agoránomon*, eram obrigados a exigir um certificado para poder dispor dos prédios²⁶.

Na Grécia antiga presume-se que também tenha havido um sistema de registos. Terão existido uns marcos hipotecários que assinalavam que aquele prédio tinha um encargo²⁷. Há até indícios de um arquivo que era sujeito a uma espécie de escrutínio por parte dos funcionários, numa tentativa de controlo de forma a evitar negócios fraudulentos.

²³ PACHECO, Ana Teresa Teixeira - *O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo na Venda Executiva*. Coimbra: Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Dissertação de Mestrado na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, p.11.

²⁴ GUERREIRO. J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.16.

²⁵ GUERREIRO. J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.16.

²⁶ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação...* cit., p.11.

²⁷ GUERREIRO. J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.17.

Os romanos não tinham por hábito documentar as transmissões imobiliárias, levando a que se realizassem um grande número de negócios clandestinos, pesa embora existissem sanções pesadas para os casos de dupla venda. MOUTEIRA GUERREIRO enfatiza esta situação com seguinte brocado utilizado na época “Roma fala e o Egipto escreve”, ou seja, grande parte dos negócios celebrados eram feitos sem qualquer formalidade e com grande risco de fraude²⁸.

Na Alemanha, como é característico do povo germânico, os negócios primavam pela exigência da publicidade como característica essencial para se efetuar a transmissão de propriedade. Em meados do século VII há rumores da existência, em algumas sedes religiosas, de livros referentes a transmissões imobiliárias. O livro de registos mais antigo reporta ao ano de 1135 em Colónia.

Em França, também houve lugar a um marco histórico no que concerne à publicidade registal. Havia uma figura designada por *natissement*, que era uma espécie de órgão responsável por dar publicidade à titularidade dos imóveis. Esta figura foi abolida com a revolução de 1789 sendo posteriormente substituída pela transmissão dos atos no registo público criados pelo édito de 17 de junho 1771.

Em Espanha, embora exista a notícia de vários antecedentes históricos do registo predial, no entanto, só em 1715 foi ordenado pelo rei Filipe V a obrigação de existência de registos em todos os locais²⁹

Em Portugal, a aparição mais longínqua leva-nos aos “registos das Chancelarias”³⁰. O que sucede é que, em tempos, institutos como a monarquia, aristocracia, igreja e os militares, exerceram indevidamente o poder de que dispunham, reprimindo os proprietários dos bens imóveis que não tinham como fazer valer o seu

²⁸ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral ...cit.*, p.18.

²⁹ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo ... cit.*, p.12.

³⁰ A chancelaria régia era a repartição responsável pela redação, validação (mediante a aposição do selo régio) e expedição de todos os atos escritos da autoria do próprio Rei. Os serviços da chancelaria régia podiam também reconhecer e conferir carácter público a documentos particulares que lhe fossem submetidos para validação. Presidia aos serviços da chancelaria o chanceler do Rei (cancellarius ou notarius curiae), ao qual estavam confiados os selos régios. A repartição da chancelaria dispunha, para além do chanceler, magistrado com elevada cultura jurídica, de oficiais próprios, como notários e escrivães, especificamente designados por "notários da chancelaria e escrivães da chancelaria".
<https://digitarq.arquivos.pt/details?id=3813585>

direito. Devido aos múltiplos fatores sociais, multiplicaram-se os episódios de apossamento indevido de propriedades o que levou à criação do sistema registal.

No entanto, o registo predial surge no nosso ordenamento jurídico, pela primeira vez, em 26 de outubro de 1836 e foi inicialmente designado por “direito hipotecário”. Até então lei a registal só existia nas ordenações e em leis avulsas³¹.

As primeiras leis do registo chamavam-se “leis hipotecárias”³². Já existiam alguns princípios que disciplinavam o normativo como é o caso do princípio da instância. No entanto, não existam até então descrições, o bem imóvel era descrito na própria inscrição³³. Só em 1863, com a publicação da 1.ª lei hipotecária, nasceu verdadeiramente o registo predial.

Claramente influenciada pela lei hipotecária espanhola, a lei portuguesa continha na sua base vários princípios como: o da publicidade, especialidade e prioridade³⁴. Pese embora ao contrário da lei hipotecária espanhola em que o registo era condição absoluta de eficácia, ou seja, teria de ser registado para poder ser invocado em juízo pelas próprias partes³⁵.

No Código Civil de Seabra, há um aumento significativo dos factos sujeitos a registo, mas o registo deixa de ter efeito constitutivo, passando a ter um efeito unicamente declarativo, ou seja, tinha, essencialmente, por finalidade produzir efeitos perante terceiros.³⁶ Assim sendo não é necessário efetuar o registo para que o mesmo produza efeitos entre as partes em juízo.

Em 1869 são criadas as conservatórias de registo predial. Em 1870 surge um regulamento que visa atribuir ao titular inscrito uma presunção *tantum iuris* de que o direito lhe pertence³⁷.

Após várias alterações o regulamento supramencionado passou a possuir no seu conteúdo vários princípios que vigoram atualmente.

³¹ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral ...cit.*, p.14.

³² GUERREIRO, J. A. Moureira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo... cit.*, p.327.

³³ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral... cit.*, p.18.

³⁴ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral... cit.*, p.20.

³⁵ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial... cit.*, p.31.

³⁶ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral... cit.*, p.20.

³⁷ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral... cit.*, p.20.

Em 1922 o Decreto nº 8437, impôs a obrigação de existência de uma conservatória em cada comarca do país³⁸.

Apenas em 1928 surge o primeiro Código de Registo Predial, aprovado pelo Decreto nº 15113, de 31 de março, que regressa ao sistema de regime constitutivo³⁹.

Em 1929 é publicado o código que teve o período de vigência mais alargado, estando em vigor até 1959. Este código volta ao sistema de registo declarativo que tinha sido derogado pela entrada em vigor do código de 1928. Obviamente, ao longo destes anos foram surgindo novos diplomas legais como a Lei nº 2049, de 6 de agosto de 1951 que veio instituir o registo obrigatório nos concelhos onde vigorasse o cadastro geométrico⁴⁰ da propriedade.

Em 1956 foi instituído, no nosso ordenamento jurídico, uma das soluções mais bem concebidas pelo legislador para suprir a falta de título necessário para o registo, ou seja, a justificação notarial. Já em 1918 existia um processo judicial de justificação, mas não existia qualquer instrumento extrajudicial equiparável.

Um dos marcos históricos no registo predial surge com o Código de Registo Predial de 1956, que vem consagrar o registo constitutivo quando se trata de hipotecas contratuais, muito sucintamente, para que este negócio produzisse efeitos mesmo entre as partes era necessário que se procedesse ao registo da hipoteca. O princípio do trato sucessivo, na modalidade da inscrição prévia, foi introduzido em 1959. Por outro lado, com relevo, também, muito especial em 1959 foi admitida a justificação para reatamento do trato sucessivo e cancelamento de encargos sobre os prédios⁴¹.

Com a entrada em vigor do atual Código Civil, houve uma nova reforma no âmbito do registo predial. Em março de 1967 o DL nº 47611 aprovou o novo Código de Registo Predial que ao longo dos anos seguintes sofreu algumas reformulações.

Assinale-se, como curiosidade, que o Código Civil atual e o Código do Registo Predial de 1967, entraram em vigor no mesmo dia, isto é, em 1 de junho de 1967.

³⁸ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo...* cit. p.338.

³⁹ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.31.

⁴⁰ O Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), executado com finalidade essencialmente fiscal, permite, para além da delimitação dos prédios o conhecimento das parcelas de cultura nestes existentes. http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr/

⁴¹ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo...* cit. p.338.

A lei registal voltou a ser alterada tendo em vista uma modernização dos processos e valorização da fé pública, pelo DL n° 305/83, de 29 de junho, que apesar de ter sido publicado, nunca entrou em vigor. Uma das razões que inviabilizaram a sua entrada em vigor, residiu no facto de se tratar de um diploma com soluções muito avançadas para aquele tempo, não estando as Conservatórias preparadas para acolher as numerosas alterações preconizadas.

Atualmente o direito registal rege-se pelo Código de 1984, aprovado pelo DL n° 305/83, de 29 de junho, que integrou no nosso sistema jurídico a obrigatoriedade indireta do registo, com a inserção da norma referente ao princípio da legitimação de direitos.

O pedido de registo de um pedido quase verbal conforme o código de 1983 passou a realizar-se num impresso próprio de fácil preenchimento.

Foram reformulados e redefinidos vários princípios como o princípio do trato sucessivo e da prioridade. Estas foram apenas algumas das alterações referentes a esta reestruturação do direito registal.

Posteriormente, surgiu o DL n° 60/90, de 14 de fevereiro, com a harmonização entre o registo e a matriz. Este Decreto-Lei reformulou ainda a definição do princípio do trato sucessivo, na modalidade da inscrição prévia. Foram introduzidas posteriormente pequenas alterações tendo em vista a simplificação e modernização do registo predial

Surge, no entanto, a 4 de julho de 2008, o DL 116/2008 que “(...) aprova medidas de simplificação, desmaterialização e desformalização de atos e processos na área do registo predial(..)” conforme intenção expressa no seu preambulo⁴².

De entre as várias alterações implementadas pelo Decreto-Lei supramencionado é de salientar a eliminação da competência territorial das conservatórias, ou seja, atualmente o registo pode ser apresentado em qualquer conservatória de registo, ao contrário do que acontecia antes, em que o território estava dividido por circunscrições, ou seja, os cidadãos para efetuarem qualquer registo sobre determinado prédio, tinham, obrigatoriamente, de o fazer na conservatória da situação do prédio.

⁴² Cfr. com o Decreto-Lei n.º 116/2008.

Não menos importante, foi a introdução do art.º 8º-A do CRPred que enuncia uma regra de obrigatoriedade registal, uma vez que até à entrada em vigor do citado Decreto-Lei o sistema registal português era apenas indiretamente obrigatório.

Embora o sistema registal português tenha evoluído a vários níveis ao longo de todos estes anos ocorreram determinadas alterações que acabaram por, de certa forma, fragilizar ou banalizar alguns procedimentos.

Algumas alterações podem possibilitar facilitar a ocorrência de fraudes. É o caso do fim da competência territorial, o que sucede desde a entrada em vigor do DL nº 116/2008, de 4 de junho, como já se afirmou. Os pedidos de registo predial podem ser apresentados em qualquer conservatória de registo predial do país e não apenas na conservatória de situação do prédio como sucedia até então. Esta alteração visa facilitar a vida ao utente, mas pode pôr em causa o princípio da imparcialidade, ao permitir a livre escolha por parte do apresentante. Este, acaba por este escolher a conservatória que lhe é mais conveniente por diversos motivos, seja porque é aquela em quem mais confia, por a qualificação ser adequada ou, então, porque é aquela onde aquela qualificação é mais “leve”.⁴³

Conforme questiona MÓNICA JARDIM “Quando o utente escolhe um responsável pelo registo e não outro, tal fica a dever-se às condições físicas e materiais da conservatória ou à falta de funcionários, não será porque o escolhido não é imparcial ou menos exigente ?”⁴⁴.

Temos de ter em conta que estamos perante um serviço público que deve ser prestado com o maior brio, e com aplicações objetivas e imparciais do direito positivo criador pelo nosso legislador.

MONICA JARDIM faz uma analogia interessante com os tribunais “não pode o interessado escolher livremente o tribunal e o juiz que há-de decidir a causa, mas já pode escolher o responsável pela feitura do registo?”⁴⁵ Ambos os órgãos juiz e conservador

⁴³ Utilizamos a palavra leve entre aspas, porque não é nossa intenção desenvolver negativamente esta questão por todos conhecida, parecendo injusto quanto ao que se passa na quase totalidade das conservatórias, onde a qualificação é feita com o devido alinhamento legal.

⁴⁴ JARDIM, Mónica - *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral...* cit., p.250.

⁴⁵ JARDIM, Mónica - *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral...* cit., p.251.

proferem decisões que se repercutem na vida dos cidadãos, pelo que há que zelar pelos interesses dos mesmos, promovendo o cumprimento escrupuloso da lei positiva.

O que acaba por se suceder é que se por algum motivo um conservador não faz, por exemplo, um registo de retificação de áreas referente a uma diferença considerável e outro conservador realiza esse mesmo registo. Os utentes dirigem-se ao conservador que mais lhes é favorável, acabando pôr em causa o principal fim do registo que é a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Fica a questão será que temos conservadores parciais e menos exigente que qualificam por defeito ou conservadores demasiado exigentes que qualificam por excesso? ⁴⁶.

⁴⁶ JARDIM, Mónica - *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral...* cit., p.251.

1.4 - O sistema registal português

O sistema registal português é formado, na sua génese, por vários princípios, alguns deles importados do direito alemão, através da lei hipotecária espanhola de 1861 nomeadamente:⁴⁷, os princípios da instância, prioridade, especialidade, legalidade, trato sucessivo, legitimação e fé pública registal.

Da mesma forma que em Espanha, o registo em Portugal tem efeito meramente declarativo, ou seja, é apenas condição de oponibilidade face a terceiros (art.º 5º CRPred)⁴⁸, isto é, a propriedade transfere-se por mero efeito do contrato. Outros países que seguem esta mesma linha legislativa são os regimes Francês e Italiano.

O regime português contempla, no entanto, uma exceção que se verifica no caso da hipoteca, uma vez que esta só produz efeitos entre as partes se for efetuado o respetivo registo (art.º 4º nº2).

Muito sucintamente no caso do regime constitutivo, o título apenas produz efeitos obrigacionais, a transferência de propriedade só acontece com o registo⁴⁹. Este é o regime aplicável por exemplo na Alemanha e na Suíça.

A lei portuguesa contempla também o princípio da legitimação de direitos (Art.º 9º CRPred).

Relativamente ao princípio da fé pública existe uma grande discrepância entre o nosso sistema e os sistemas alemão e espanhol. Esta norma é muito controversa e que tem gerado divergências muito grandes entre os diversos autores. Para muitos autores, existe um conflito entre o art.º 291º CC referente ao direito substantivo e o art.º 17º nº 2 CRPred que disciplina o direito adjetivo. Esta divergência não foi ainda resolvida pela via legislativa, pelo que competirá à jurisprudência definir uma conjugação entre as duas normas⁵⁰.

A questão supra referida tem em conta a proteção que é dada ao titular inscrito. Nos sistemas alemão e espanhol, a proteção é total, ou seja, existe normalmente uma

⁴⁷ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.32.

⁴⁸ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.32.

⁴⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.30.

⁵⁰ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.33 a 41.

presunção *iuris et de iure* de que o direito pertence ao titular inscrito, sendo esta presunção é inilidível, sistemas como o português conferem ao titular um proteção parcial, vigorando a presunção *tantum iuris*, ou seja, o direito do titular inscrito só é protegido em determinadas circunstâncias⁵¹, tratando-se de uma presunção ilidível.

Quanto a sua organização, segundo MOUTEIRA GUERREIRO, o sistema português divide-se em de fólio real e pessoal.

Fólio real “são aqueles sistemas, cuja organização tem por base as descrições dos prédios, que constituem a realidade objetiva sobre que incidem direitos.”⁵². O que está sujeito a registo são os diversos factos, para que se publicitem os direitos, o que faz com que o registo se torne mais confiável.

Fólio pessoal “são os sistemas em que o registo é organizado com base nos titulares dos direitos, nas pessoas, consignando-se a propósito destas os documentos em que intervieram, nos quais o prédio é mencionado.”⁵³. Consiste num simples arquivo de documentos.

O sistema de registo português tal como o espanhol é de fólio real, como refere MOUTEIRA GUERREIRO, o próprio preâmbulo do DL nº 224/84, de 6 de julho que aprovou o CRPred indica que o nosso sistema é um sistema de folio real conforme comprova a seguinte expressão “a relevância dada á realidade do prédio como suporte do registo”⁵⁴

Por outro lado, são de fólio pessoal, sistemas como o francês e o italiano.

Segundo NICOLÁS NOGUEROLES “o registo é a prova de propriedade, e não se trata só de publicar, mas também de garantir o publicado”⁵⁵.

Existem ainda segundo, MOUTEIRA GUERREIRO, outras distinções, nomeadamente, em relação ao negócio jurídico que serve de base ao registo, que pode ser um sistema abstrato como alemão ou um sistema causal, como o nosso. Existe, também, outra distinção referente ao modo de efetuar o registo, que pode ser um sistema de transcrição

⁵¹ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.30.

⁵² GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.30.

⁵³ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.31.

⁵⁴ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.42.

⁵⁵Cfr. citação de NICOLÁS NOGUEROLES in *cit.* “La evolución de los sistemas registrales en Europa”, p. 322.

ou de inscrição conforme se transcreva o conteúdo integral dos documentos ou apenas se extraia dos mesmos algumas menções que devam constar no registo⁵⁶.

Segundo o entendimento de ISABEL PEREIRA MENDES “O Registo Predial, é muito mais do que um repositório de factos jurídicos que recaem sobre os prédios, muito embora ordenados numa sequência temporal e ininterrupta⁵⁷.”

⁵⁶ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo ...cit.*, p.383.

⁵⁷ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial ...cit.*, p.61.

2 - Evolução histórica do princípio do trato sucessivo

O princípio do trato sucessivo, designado, também, por princípio do encadeamento dos factos jurídicos ou princípio da continuidade dos registos é um dos pilares do sistema registal português⁵⁸.

Este princípio consiste na organização tabular dos factos ou direitos que recaem sobre um determinado prédio sendo que estes se encontram cronologicamente organizados e inscritos. Resulta deste princípio que os atos de transmissão, constituição, modificação e extinção, bem como os demais factos inscritos referentes a um determinado prédio têm um nexo de continuidade lógica e histórica.

O sistema registal português desde os seus primórdios contemplava no seu normativo o princípio do trato sucessivo, no que à modalidade da continuidade das inscrições dizia respeito, ou seja, quando vigora sobre um determinado prédio um registo de aquisição, uma vez que, o trato sucessivo apenas se estabelece como o primeiro registo de aquisição.

No que concerne à modalidade da “inscrição prévia” ou “primeira inscrição” esta apenas surge com o Código do Registo Predial de 1959, sendo que, esta modalidade só é aplicável quando o prédio não se encontra descrito ou descrito, mas sem qualquer registo de aquisição em vigor.

O princípio do trato sucessivo surge pela primeira vez “como regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo, com o Código de 1959 como se referiu.”⁵⁹.

Pela primeira vez no nosso ordenamento jurídico o legislador sentiu a necessidade de fixar a data a partir da qual tinha de se fazer constar do registo o encadeamento dos sucessivos atos transmissivos⁶⁰.

O princípio do trato sucessivo encontrava-se previsto, naquele Código, no artigo 13.º, n.ºs 1 e 2.

⁵⁸ MAGALHÃES, Jorge de Seabra – *O Trato Sucessivo*. Regesta: revista de direito registal. Torres Novas, 1982, nº27, p.145

⁵⁹ Cfr. Preâmbulo Decreto-Lei nº 42 565, de 8 de outubro de 1959, que aprovou o Código.

⁶⁰ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais*. [consult.10 janeiro 2018]. Disponível em http://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf, p.2.

Esta norma passou a consignar uma obrigatoriedade da prévia inscrição de aquisição além da obrigatoriedade de efetuar uma retrospeção do historial dos prédios, desde essa inscrição até à atual, através do registo sucessivo de todos os atos pelos quais se transmitiram os bens imóveis⁶¹.

O Código de 1959 estabeleceu a data de 01-01-1960 como limite a partir do qual não era possível efetuar um registo definitivo de um determinado ato transmissivo ou contrair um encargo, sem que os bens transmitidos ou onerados se encontrassem inscritos a favor do transmitente ou de quem pretende onerar os bens.

A primeira inscrição de aquisição passou a ser a respeitante ao último ato realizado antes de 1960. Esta primeira inscrição tornava necessário a existência de um título com data anterior à data de entrada em vigor do Código, para que fosse possível realizar o registo a favor do adquirente, sendo necessário efetuar o registo do facto aquisitivo imediatamente anterior⁶².

O legislador pretendia um relato fiel ou conciliação entre a realidade jurídica e a realidade material. Esta obrigação, legalmente imposta, de fazer com que se recuasse no tempo, tinha por objetivo estabelecer uma regra de conduta que obrigava a que sempre que se pretendesse realizar um ato de transmissão ou oneração de um bem imóvel as pessoas se dirigissem às conservatórias para efetuar o respetivo registo. O objetivo era reduzir o fraco interesse e respeito que os cidadãos nutriam pelo Registo Predial.

Obviamente, como verificamos no capítulo anterior o sistema registal português nem sempre teve o alcance, nem relevância atual, nomeadamente no que à obrigatoriedade do registo diz respeito. Naquela época a situação não era a mesma em todo o país, uma vez que existiam alguns concelhos onde o registo era obrigatório, por vigorar nos mesmos o cadastro geométrico da propriedade rústica⁶³, havendo sanções legais aplicáveis em caso de incumprimento da promoção do registo nos prazos legais⁶⁴. Nos demais concelhos, isto é, onde não existia cadastro geométrico, vigorava um sistema de registo facultativo, pelo que também não existiam qualquer tipo de sanções, fazendo com que a imposição legal da primeira inscrição, não tivesse qualquer efeito prático.

⁶¹ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.2.

⁶² GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.49.

⁶³ Decreto-Lei n.º 36 505, de 11 de setembro de 1947, Lei n.º 2049, de 6 de agosto de 1951, e Decreto-Lei n.º 40 603, de 18 de maio de 1956 (cidades onde existia esta obrigatoriedade)

⁶⁴ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios...* cit., p.3.

O facto desta obrigatoriedade não existir desde os primórdios registais faz com que a cadeia de transmissões por vezes esteja incompleta. A entrada em vigor da modalidade da inscrição prévia, veio agravar as dificuldades das conservatórias, aumentando significativamente as situações em que o trato sucessivo era interrompido, dando origem a processos complexos e demorados tendo em vista a reposição do trato sucessivo.

Ao estabelecer a modalidade da inscrição prévia no nosso ordenamento jurídico, sem de certa forma forçar os titulares dos bens imóveis a pedir o registo dos atos realizados posteriormente, não só acabou por ser uma perda de tempo como até contrariava os fins pretendidos.

No ano de 1967, foi alterado o Código de 1959, pelo Decreto-Lei nº 47 611, de 28 de março. Na tentativa de aperfeiçoar os aspetos formais, foi alterada a redação do art.º 13⁶⁵. Porém, esta alteração pouco ou nada mudou⁶⁶.

O Código de 1984, aprovado pelo Decreto-Lei nº 224/84, de 6 e julho, alterou de formar substancial o princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia.

Face às dificuldades sentidas, pela inexistência do cadastro da propriedade rústica em grande parte do território nacional, e da propriedade urbana em todo o território, articulado com a falta de interesse pelo registo e a não aplicação de medidas coercivas pelo atraso ou pela falta de registo, levou a que fosse necessário situar o marco temporal da primeira inscrição numa data mais próxima.

⁶⁵ “1- Só era necessário o registo prévio quando estivesse em causa um negócio jurídico efetuado depois de 1-1-1960, pelo qual se transmitissem direitos ou contraíssem encargos sobre bens imóveis.

2- O registo prévio tinha que basear-se em ato anterior a 1960.

3- Não era necessário o registo prévio quando o ato submetido a registo fosse uma transmissão mortis causa, ainda que proveniente de sucessão testamentária, pois nesse caso não é determinada por uma declaração negocial, mas pela lei, como efeito imediato da morte do autor da herança.

4- Também não era necessário o registo prévio quando o facto submetido a registo fosse de natureza coerciva, conseqüente a processo de execução ou expropriação.

5- A partir da inscrição prévia era obrigatório inscrever todo o historial do prédio, nunca se admitindo inscrição definitiva sobre o mesmo sem a intervenção do respetivo titular (com inscrição de transmissão, domínio ou mera posse), ou o suprimento dessa intervenção, salvo se o facto a inscrever fosse consequência de outro já anteriormente inscrito.”

⁶⁶ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.4.

Com a entrada em vigor do Código de 1984, no que diz respeito ao registo de aquisição, tornou-se necessária a inscrição prévia a favor do transmitente dos bens, apenas nos negócios jurídicos titulados a partir de 01-01-1984⁶⁷.

Esta obrigação era dispensada nos casos em que tivesse havido justificação⁶⁸. Quanto ao registo de constituição de encargos por negócio jurídico, manteve-se a indispensabilidade da inscrição prévia, independentemente da data da titulação^{69/70}.

Esta alteração foi à data muito polémica devido à diferença relativamente ao período entre compreendido entre 01-01-1960 e 01-01-1984. Esta polémica ficou a dever-se ao facto de os atos aquisitivos celebrados durante o período de vigência dos Códigos de 1959 e 1967, onde vigorava o registo prévio dos atos anteriores a 1960, os quais deixaram de estar sujeitos a essa formalidade com a entrada em vigor do Código de 1984, o que levou as pessoas que efetuaram o registo à luz do anterior normativo, com todas as dificuldades inerentes a esse registo a sentirem-se lesadas, face às pessoas que acabaram por obter um ganho pela sua inércia⁷¹.

Para colmatar a fuga ao registo, o Código de 1984, no seu art.º 9º, instituiu um sistema de obrigatoriedade indireta, com a criação do princípio da “legitimação de direitos”. Este Código fez cessar o duplo regime que vigorava até à data, passando a ser obrigatório em todo o território nacional o registo a favor do titular do ato de transmissão de direitos ou de constituição de encargos para que o mesmo possa transmitir ou onerar um determinado bem imóvel.

O não cumprimento desta obrigatoriedade nunca foi passível de sanções que não fossem de ordem disciplinar. Estas tinham em vista preparar mentalidades para outro tipo de obrigatoriedade. Esta obrigação embora fosse escrupulosamente respeitada pelos

⁶⁷ Art.º 35º al. b)

⁶⁸ Art.º 35 al. a)

⁶⁹ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.5.

⁷⁰ Era o seguinte o teor do artigo 34º do Código de 1984, na sua primitiva redação:

1.O registo definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.

2.No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

Por sua vez, o artigo 35º estabelecia o seguinte:

- A inscrição prévia em nome do transmitente é dispensada para os registos de:

a) Negócios jurídicos de aquisição nos casos em que tenha havido justificação do direito;
b) Negócios jurídicos de aquisição titulados antes de 1 de janeiro de 1984.

⁷¹ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.5.

notários, por exemplo, não teve o mesmo acolhimento junto de outros órgãos, como os tribunais⁷².

Tendo em vista a simplificação do processo de abstenção do registo, foram introduzidas algumas alterações ao Código de 1984 pelo Decreto-Lei 60/90, de 14 de fevereiro que veio novamente alterar o princípio do trato sucessivo (art.º 34º), na modalidade da inscrição prévia.

Esta alteração levou quase à extinção da modalidade da inscrição prévia, nos registos de aquisição de direitos, mantendo-a apenas nos casos de encargos resultantes de negócios jurídicos⁷³.

A alteração levada a cabo pelo legislador consagrou no art.º 34 n.º 1 que apenas o registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º ficava dependente da prévia inscrição em nome do transmitente, assim como, a constituição de encargos por negócio jurídico⁷⁴.

Em 2008 foi publicado o Decreto-lei 116/2008, de 4 de julho que alterou, de novo, o artigo 34º CRPred. Segundo a nova redação, a inscrição prévia continua a ser exigida para a constituição de encargos por negócio jurídico. No caso de registos de aquisição, passou a ser sempre exigido o registo a favor de quem transmite os bens, embora o legislador consigne legalmente as algumas exceções⁷⁵.

As exceções contemplam as situações em que tenha sido apresentado perante os serviços de registo, documento comprovativo do direito do transmitente e ainda quando o registo de aquisição se basear em partilha.

ISABEL PEREIRA MENDES, entende, “que a intenção do legislador foi subtrair ao regime da inscrição prévia”⁷⁶ os casos de urgência devidamente verificada por perigo de vida, atos de transmissão por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos e

⁷² MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit.p.6.

⁷³ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit.p.6.

⁷⁴ Era o seguinte o teor do artigo 34º depois das alterações ao Código de 1984 pelo Decreto-Lei 60/90, de 14 de fevereiro.

1 - O registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.

⁷⁵ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.6.

⁷⁶ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.7.

ainda por último os casos em que se trate do 1º ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984⁷⁷.

Os factos supramencionados encontram-se isentos da obrigatoriedade de inscrição prévia em nome do transmitente mediante apresentação de documento comprovativo. Desse modo verifica-se uma tentativa por parte do legislador de simplificar os processos.

No primeiro caso supramencionado esta isenção já existia no anterior normativo, o que sucedia era que o serviço de registo posteriormente exigia a inscrição a favor da pessoa de quem se adquiriu o direito, agora já não é necessária essa inscrição, basta apenas apresentar um documento comprovativo da titularidade do transmitente. Não podemos, no entanto, falar de um trato sucessivo documental, uma vez que é sempre necessário darmos publicidade ao ato.

No segundo caso esta dispensa já existia, a inovação que o legislador implementou prende-se com o facto de no âmbito do Decreto-Lei nº 60/90, a inscrição do facto jurídico aquisitivo não obrigar, à realização da inscrição prévia, atualmente este registo é obrigatório a não ser que seja apresentado um documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire⁷⁸.

Refere a mesma autora que “Não se observaram, neste caso, as regras do famoso “simplex”, que reprova a duplicação de atos praticados em mais que uma repartição. Poderia considerar-se como documento bastante a existência do título pertencente a quem transmite os bens, uma vez referido em documento notarial. Isto, ao abrigo do princípio da fé pública que norteia a respetiva Instituição, e de um outro não menos importante princípio, ainda não batizado com um nome próprio, mas que consiste numa economia de exigências burocráticas”.

No terceiro caso são levantadas algumas objeções. Na anterior redação, não era necessário efetuar o registo prévio a favor da pessoa de quem se adquire o direito, mas atualmente esse registo é sempre necessário, a não ser que se apresente documento comprovativo do direito da pessoa que transmite, ou, caso não exista tal documento, pela realização de justificação de direitos, feita simultaneamente com a transmissão do prédio.

⁷⁷ artigo 9º/2 a) e b) e nº3

⁷⁸ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.8.

Segundo ISABEL PEREIRA MENDES alguns juristas não consideram aceitável que fosse considerado bastante o título notarial de transmissão. O Código de 1959, contemplava a necessidade de registo prévio quando estivesse em causa um negócio jurídico efetuado depois de 01-01-1960⁷⁹.

No Código de 1984, a inscrição prévia passou a ser necessária apenas para os negócios jurídicos posteriores a 01-01-1984. Tendo em conta a atual redação infra analisada, a inscrição prévia é sempre necessária em todos os casos em que não exista documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire o direito⁸⁰.

Todas as alterações anteriores contemplaram a isenção de inscrição prévia dos imóveis até à entrada em vigor do DL nº 116/2008 que só admite esta isenção nos casos em que exista um documento comprovativo do direito do transmitente.

O que sucede na prática é que se um sujeito pretender efetuar atualmente o registo de ato de 1960 terá de apresentar documento comprovativo do direito da pessoa de quem adquire o direito, enquanto que se este registo fosse efetuado antes da entrada em vigor do Código de 1984 esse documento já não seria necessário.

2.1 - Noção trato sucessivo

Devido à segurança jurídica que caracteriza o nosso sistema registal existe uma exigência de que o registo reflita todas as vicissitudes da vida de um direito real. Isto para que o registo possa alcançar um elevado grau de credibilidade e de certeza⁸¹.

Segundo SEABRA LOPES “o atual titular do direito adquiriu do titular imediatamente antes inscrito no registo e que o próximo titular só poderá adquirir do atualmente inscrito. “Esta sequência sucessiva de titulares é designada por *trato sucessivo*”⁸².

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO “é através deste princípio que é possível concretizar-se na ordem tabular a essencial regra jurídica de que o direito já tem de existir

⁷⁹ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.7.

⁸⁰ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.8

⁸¹ GUERREIRO, J.A. Monteiro - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.48.

⁸² LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p.352.

em quem transmite, visto que, de harmonia com o velho brocardo, ninguém pode transmitir o que não tem (*nemo plus iuris ad alium transfere postest quam ipse habet*)⁸³”

Os factos supramencionados só não se verificam nos casos em que se trate de uma aquisição originária.

Segundo ALBERTO GONZALEZ “sempre que tenha lugar alguma alteração à situação jurídica do prédio, deverá proceder-se à correspondente inscrição, de forma a que o registo predial corresponda, a todo o momento, à realidade jurídica. Neste contexto, cada inscrição registal deverá apoiar-se na anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto de titularidades jurídicas afetas a cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários.”⁸⁴.

Face ao exposto o princípio do trato sucessivo é, também, como já referido anteriormente denominado de *princípio do encadeamento dos factos jurídicos* ou da *continuidade do registo*⁸⁵.

ISABEL PEREIRA MENDES escreve que este princípio “significa, fundamentalmente, que o ingresso tabular de um facto jurídico supõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui causa ou o suporte. Daqui resulta que os múltiplos atos de transmissão, constituição, modificação e extinção de direitos reais referentes a um determinado prédio nos aparecem ligados, no plano registal, através de um nexo de continuidade lógica e histórica, como que numa cadeia cuja estrutura essencial se revela pela sucessão ininterrupta dos titulares do direito de propriedade sobre o mesmo prédio”⁸⁶.

Conforme exposto no parecer do IRN nº 61/2013 STJ-CC de 13 de janeiro 2014 e seguindo a linha de raciocínio CARVALHO FERNANDES⁸⁷ “o princípio do trato sucessivo corresponde, sem dúvida, a um dos traços fundamentais do sistema do registo predial

⁸³ GUERREIRO, J.A. Monteiro - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.48.

⁸⁴ GONZÁLEZ, José Alberto R. L & JANUÁRIO, Rui - *Direito Registral Predial - Noções Práticas*. Quid Juris, 2ªed, 2005, p.173.

⁸⁵ GONZÁLEZ, José Alberto R. L & JANUÁRIO, Rui - *Direito Registral Predial - Noções Práticas*. Quid Juris, 2ªed, 2005, p.173.

⁸⁶ ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS – *O trato sucessivo ...* cit.p.146.

⁸⁷ PROC. nº C. N 61/2013 STJ-CC - Dispensa de inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa - Constituição de hipoteca pelos herdeiros habilitados. [consult. 10 fev. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

português, não só por presidir a aspetos muito relevantes da sua orgânica, mas por ser uma das vias de efetiva realização da sua função e finalidade”.

MOUTEIRA GUERREIRO escreve que o *princípio do trato sucessivo* faz referência “à cadeia dos direitos sobre o prédio, de modo que, em princípio, o ato que é submetido a registo deve se basear na situação tabular existente⁸⁸”

Segundo ISABEL PEREIRA MENDES o princípio do trato sucessivo” ao mesmo tempo que visualiza a história jurídica do prédio, exerça uma salutar função de ordenação, controlo e proteção dos factos inscritos”.

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO “a história jurídica do prédio é (deve ser) continuada, sem hiatos ou interrupções, assim como a sua titularidade atual se terá de fundar na anterior. Esta deve constituir o alicerce que suporta qualquer ulterior aquisição ou encargos...”⁸⁹.

O princípio do trato sucessivo expõe a narrativa completa da situação jurídica dos prédios, e visa o registo total dos mesmos⁹⁰.

O princípio do trato sucessivo consagrado no art.34º CRPred, também chamado de encadeamento dos factos jurídicos ou continuidade dos registos significa que o registo de um facto imediatamente anterior, ou seja, o direito do adquirente tem de se basear, regra geral, no do transmitente que por isso já tem de existir.

O princípio do trato sucessivo dirige-se a quem efetua o registo, ou seja, ao conservador.

Este princípio é, habitualmente, apontado como um dos essenciais para se comprovar que num sistema vigora o “registo de direitos”.

O princípio do trato sucessivo possui, atualmente, duas modalidades: a modalidade da inscrição prévia e a modalidade da continuidade das inscrições.

A primeira versa sobre os prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor, ou seja, prédios que embora descritos, não possuem qualquer registo de aquisição.

⁸⁸ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.78.

⁸⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.79.

⁹⁰ PACHECO, Ana Teresa Teixeira - *O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo...* cit., p.18

Segundo a citação enunciada por MOUTEIRA GUERREIRO “A prévia inscrição é (diz a Prof.^a MARIA CARCABA FERNANDEZ, in *La Ley*, 1988, pág 170) uma exigência de direito registral, de procedimento formal e não de direito substantivo (...). A prévia inscrição não é requisito necessário para a validade de um acto de disposição, senão para a sua consistência registral”⁹¹.

A segunda modalidade foi a que primeiro surgiu no nosso ordenamento jurídico e é também a que é mais conhecida pela generalidade da doutrina. Esta modalidade visa a continuidade do registo, de forma a garantir a quem possui uma inscrição de aquisição ou reconhecimento de direitos suscetível de ser transmitido, ou de mera posse que nenhuma nova inscrição definitiva será lavrada sem a sua intervenção⁹².

Conforme exposto nos capítulos anteriores o princípio do trato sucessivo assim como o direito registral sofreram várias mutações desde a sua génese até aos dias de hoje.

Atualmente, o princípio do trato sucessivo encontra-se previsto no art.º 34º do CRPred.

O nº 1 do normativo supracito consagra a obrigatoriedade da prévia inscrição em nome de quem pretenda onerar determinado bem imóvel, desde que esse ónus resulte de um negócio jurídico.

Esta referência ao negócio jurídico leva a que se excluam todos os encargos que não resultem de negócio jurídico, como por exemplo, a hipoteca legal ou judicial, penhora, arresto e outras providencias cautelares⁹³. Todos estes factos podem ser registados definitivamente sem que haja necessidade de previamente inscrevermos o prédio em nome de quem o pretende onerar, no caso de estarmos perante um prédio não descrito ou descrito sem registo de aquisição em vigor.

Por sua vez, o nº 2 do art.º 34º estabelece que o registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição em nome de quem os transmite, salvo se for apresentado perante os serviços de registo um documento comprovativo da titularidade do bem. Parece estabelecer-se uma certa desconfiança do legislador nas entidades que titulam os atos de transmissão, uma vez que, este tem nos termos do disposto no princípio da legitimação de direitos (art.º 9º CRPred) de verificar se o bem se encontra em nome

⁹¹ GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.79.

⁹² GUERREIRO, J.A. Moureira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.78.

⁹³ LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p.353.

do transmitente, pelo que parece haver uma repetição de atos. Os documentos a apresentar, para efeitos do n.º 2 do artigo 34.º, pode ser por exemplo uma habilitação de herdeiros.

A inscrição prévia supramencionada é dispensada quando o registo aquisitivo tenha por base a partilha (n.º 3 art.º 34º).

O n.º 4 faz referência aos prédios sobre os quais existe um registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, ou seja, onde já se encontra estabelecido o trato sucessivo. A norma expõe que para ser lavrada uma nova inscrição definitiva é necessária a intervenção do respetivo titular inscrito, salvo se for resultado de um facto anteriormente inscrito.

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO a palavra “intervenção” deve ser entendida não com sentido corrente, mas sim jurídico. Não é relevante que o titular tenha intervindo diretamente no ato, por exemplo no âmbito de um processo executivo caso o executado não se pronuncie, não deixa de ter conhecimento, a sua inércia não afeta a sua intervenção no ato⁹⁴.

Este “salvo se” parece consignar uma exceção ao princípio do trato sucessivo, mas em boa verdade trata-se antes da sua confirmação, já que sendo o ato consequência de outro anteriormente inscrito, é nesse outro ato que radica o respetivo “efeito real”⁹⁵.

Veja-se o seguinte exemplo: “A titular inscrito, vende a B, que regista, um prédio que se encontra hipotecado. A não paga e o credor instaura o correspondente processo de execução, não obstante a inscrição de propriedade em nome de B, pode ser registada definitivamente a penhora e a posterior aquisição no processo de execução em nome do comprador porquanto se trata de factos ,penhora e posterior venda ,consequentes de outro inscrito anteriormente à aquisição de B ,Hipoteca⁹⁶”

O art.º 35º estabelece ainda que no caso de bens ou direitos pertencentes a herança indivisa, é dispensada a inscrição intermédia em nome dos respetivos titulares.

Verifiquemos um exemplo prático da norma supracita: A é titular do prédio X é viúvo e tem 2 filhos B e C. A morre sendo seus legítimos sucessores B e C que pretendem

⁹⁴ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.80.

⁹⁵ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.80.

⁹⁶ LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p.353.

vender o prédio X a um terceiro D, como o bem faz parte da herança indivisa aberta por óbito de A, B e C estão dispensados de, previamente efetuar o registo em determinação de parte ou direito para poderem vender a D. Sendo assim mediante apresentação da habilitação de herdeiros, B e C podem efetuar diretamente a venda a D.

Tem sido muito discutida nas instâncias jurisdicionais a questão de saber se estivermos perante um único herdeiro também é dispensada a inscrição intermédia. No Proc.º 90/2008 STJ – CT, defendeu-se que a dispensa se aplicaria em ambos os casos. Haverá, pois, dispensa da inscrição intermédia, quando haja aquisição direta e imediatamente para os herdeiros ou herdeiro em consequência da simples vocação e aceitação da sucessão a título universal.

Não estarão dispensados desta inscrição intermédia os bens adquiridos por sucessão não hereditária, como o legado e a sucessão efetuada por partilha.

A violação do princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições, leva a que o pedido de registo seja qualificado como provisório por dúvidas, conforme cita SEABRA LOPES remetendo-nos para uma deliberação do Conselho Técnico da Direção Geral dos registo e Notariados^{97/98}:

“1º - Da aplicação do princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições, resulta que no caso de existir em vigor qualquer registo de aquisição dos bens, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva sobre os bens.

2º Nesta modalidade, o princípio aplica-se a todos os casos de aquisição de direitos e constituição de encargos, seja por negócio jurídico, seja por qualquer outro título.

3º O registo pedido com violação do princípio do trato sucessivo deve ser registado como provisório por dúvidas, sendo, porem, nulo se vier a ser lavrado como definitivo.”

Esta provisoriedade supramencionada deve ao facto de o legislador entender que pode haver uma mera desatualização do registo. Esta inscrição provisória pode ser convertida, com o registo da cadeia de transmissões desde o titular inscrito até ao atual titular.

⁹⁷LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos ...* cit., p.353 e 354.

⁹⁸ Cfr. *Boletim dos Registos e Notariado*, nº12/86, p.9.

Conforme escreve MOUTEIRA GUERREIRO “O princípio do trato sucessivo aplica-se, portanto, à generalidade das situações decorrentes das transmissões e dos encargos voluntariamente constituídos (por negócio jurídico), bem como ao registo das ações, já que quando existe inscrição de transmissão em vigor o titular inscrito deverá ser demandado ou pelo menos chamado a intervenção no processo”⁹⁹.

3 - A Justificação

3.1 – Generalidades

Nos termos do disposto no art.º 43.º n.º 1 do CRPred “Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem”¹⁰⁰. Esta norma, no seu cerne, contempla uma obrigação para o titular do direito, uma vez que este terá de provar, por meio documental, que o mesmo direito pertence ao alienante ou onerante, situação que, na prática, nem sempre é viável, visto que os documentos podem já não estar na sua posse, já não ter existência física.

Na mesma linha de raciocínio FERNANDO NETO FERREIRINHA escreve “ O nº2 do art.º54 do CN preceitua que os instrumentos respeitantes a factos sujeitos a registo pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser celebrados sem que se faça referencia à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera¹⁰¹”

O que por diversas vezes ocorria era que a palavra se sobreponha às formalidades documentais, a formalização dos negócios era deixada para depois, acabando por perecer no tempo nunca sendo outorgado qualquer documento. Outro dos motivos prende-se com razões económicas, uma vez que havia uma clara falta recursos económicos para efetuar

⁹⁹ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português*. 1ª edição. Coimbra: Almedina, 2014, p.384.

¹⁰⁰ Cfr. DL n.º 224/84, de 6 julho.

¹⁰¹ FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial*. [consult. 17 setembro 2018]. Disponível em http://www.irm.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docsbrn/2004/brn-n1-2004/downloadFile/attachedFile_5_f0/justnotpred.pdf?nocache=1207154404.32. p.1.

o pagamento do imposto de sisa¹⁰² devido pela transmissão, assim como o valor da escritura, contribuição predial e do respetivo registo¹⁰³.

No entanto, o nosso ordenamento jurídico criou alguns meios de forma a suprir a falta de documentos indispensáveis à feitura do registo que são a justificação de direitos, notarial ou através do processo de justificação que corre seus termos na conservatória de registo predial.

Os meios supramencionados vieram ao longo dos anos a evoluir quanto à sua forma, modalidades e âmbito de aplicação.

Inicialmente, em 1918 apenas era permitida a justificação judicial, ou seja, o documento que servia de base ao registo era a sentença transitada em julgado, que atribuía a propriedade plena ao requerente do registo. Tinham legitimidade para recorrer a este instituto, o proprietário, sendo que este só podia lançar mão desta ação para obter título para primeira inscrição, ou seja, para estabelecimento do trato sucessivo.

Surge, posteriormente, em 1947 juntamente com o regime da obrigatoriedade do registo predial, nos concelhos onde estivesse organizado o cadastro geométrico da propriedade rústica, a justificação extrajudicial. Esta justificação traduziu-se num meio de obter título formal, que permitisse a inscrição da propriedade, quer quando esta tivesse sido adquirida por prescrição, quer derivadamente, e das propriedades imperfeitas, uso e habitação, usufruto, entre outras, constantes da matriz¹⁰⁴.

Apenas em 1956 foi criada a escritura de justificação notarial, para que os presumíveis proprietários que não possuíssem documentos comprovativos da propriedade, os pudessem obter por esta via.

A justificação notarial consistia numa declaração feita por escritura pública pelos interessados, confirmada por três declarantes que o notário reconhecesse como idóneos, quer a título de primeira inscrição, ou seja, aplicável aos prédios não descritos ou descrito sem registo de aquisição em vigor, quer para reatamento do trato sucessivo, relativamente aos prédios descritos e com registo de aquisição em vigor, quando se verificasse a falta

¹⁰² 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).

¹⁰³ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.10.

¹⁰⁴ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.18.

de documentos comprovativos de uma aquisição derivada, ou seja, quando existisse uma interrupção nas aquisições derivadas, fosse por extravio, destruição ou qualquer outro motivo atendível. O objetivo da justificação para reatamento do trato sucessivo era deduzir o trato sucessivo, a partir do titular inscrito até ao atual titular, devendo o interessado especificar as sucessivas transmissões, as causas, a identidade dos respetivos sujeitos, bem como, todos os documentos que estivessem em sua posse que comprovassem essas mesmas transmissões. O recurso a este instituto ficou limitado aos titulares de direitos adquiridos até à entrada em vigo do DL n° 40603, de 18 de maio de 1956.

Em 1959 foi admitida a possibilidade de o interessado recorrer a qualquer um dos dois meios, à justificação judicial ou à escritura de justificação notarial¹⁰⁵.

Apenas em 1984 surge a possibilidade de se suprir a falta de documentos comprovativos da aquisição originária por usucapião do direito de propriedade, ou de outro direito que fosse suscetível de ser usucapido. O legislador passou a considerar as situações em que existe uma quebra nas aquisições derivadas, desde o titular inscrito até ao atual titular.

Em 1990 o Decreto-Lei 312/90, de 2 de outubro, tendo em vista a desburocratização dos serviços, criou o processo especial de suprimento da prova de registo, que corre termos nas conservatórias de registo predial. Este processo veio substituir a justificação judicial.

Em 2001 foi transferida a competência em processos de carácter registal, dos tribunais para os próprios conservadores de registo predial. Foi ainda ampliado o número de pessoas com legitimidade para intervir como justificantes. Para além do pretense titular do direito, passaram a ter legitimidade quem demonstre ter “legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado.”¹⁰⁶. No caso da justificação para reatamento do trato sucessivo a notificação prévia veio substituir a notificação judicial avulsa. Com as alterações impostas pelo Decreto-lei n° 273/2001, o processo de justificação judicial foi extinto e substituído pelo atual processo de justificação de direitos.

¹⁰⁵ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registal...* cit., p.20.

¹⁰⁶ Cfr. art.º 99º, do *Decreto-Lei 273/2001*, de 13 de outubro de 2001.

3.2 - Especificidades das Justificações

O legislador nunca chegou a definir um conceito concreto para a justificação. O que devemos ter em conta em primeiro lugar é que as justificações só podem (e só devem) ser utilizadas quando o direito existe. Este mecanismo concebido pelo legislador, embora bem concebido e com uma aplicabilidade prática significativa é bastante permeável a falsidades e a atos fraudulentos. O que está em falta é apenas o título, que deveria servir de base ao registo porque o direito já tem de existir na esfera jurídica do justificante. Em segundo lugar destinam-se à obtenção de título para fins de registo predial, tem em vista a publicação do direito e a segurança do comércio jurídico imobiliário. Em terceiro lugar só são utilizáveis quando o direito invocado é incontroverso e incontrovertido^{107/108}.

Segundo, ISABEL PEREIRA MENDES “a tendência, nos últimos anos, tem sido no sentido de “facilitar” o ingresso dos actos no registo, nem que seja à custa de protelar cada vez mais a elevação do Registo Predial ao posto que deveria assumir, na plena realização dum ideal de certeza e segurança jurídica”¹⁰⁹.

Por diversas vezes este meio de suprimento é usado com desrespeito de outros preceitos legais, como, por exemplo, o regime jurídico da urbanização e edificação. O que sucede é que após efetuar a participação de um prédio urbano para efeitos fiscais através da modelo 129, juntando uma certidão negativa, havendo lugar a uma justificação, é permitido descrever (duplicado) ou inscrever o facto aquisitivo de um terreno já descrito em nome de outrem. De acordo com o normativo legal o prédio não poderia ser desanexado, senão através de uma operação urbanística de loteamento¹¹⁰.

¹⁰⁷ Sendo controvertido não pode, obviamente, tal controvérsia ou litígio ser resolvida em sede notarial, mas apenas no foro judicial.

¹⁰⁸ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo...* cit., p.103.

¹⁰⁹ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.111.

¹¹⁰ MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.112.

3.3 - Modalidades da Justificação

3.3.1 - Justificação para estabelecimento do trato sucessivo

O princípio do trato sucessivo conforme indica MOUTEIRA GUERREIRO, confere ao sistema registal português uma maior exatidão e credibilidade. Para o cumprimento integral do mesmo é necessário que o pretense titular possua os documentos que comprovem que este é o legítimo proprietário do prédio. De forma a suprir a ausência deste documento obrigatório para a feitura do registo, o legislador criou o mecanismo das justificações que permitem justificar a falta do documento. O trato sucessivo estabelece-se com o primeiro registo de aquisição. Com este registo dá-se início a uma cadeia de transmissões, que relatam toda história daquele prédio.

A justificação para estabelecimento do trato sucessivo, versa sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor. Nos termos do art.º 34º nº1, os encargos que não resultem de negócios jurídicos podem ser definitivamente registados, mesmo quando o prédio se encontre por descrever.

No entanto, nos termos do art.º 80º nº 1 as “descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou averbamento”¹¹¹, ou seja, para podermos inscrever o encargo teremos de descrever o imóvel.

Esta modalidade tem como finalidade obter a primeira inscrição de aquisição relativa a um prédio não descrito ou descrito, mas sem registo de aquisição em vigor¹¹².

3.3.2 - Justificação para reatamento do trato sucessivo

O recurso à justificação para reatamento do trato sucessivo, acontece quando a sequência das aquisições derivadas (transmissões intermédias) não se interrompe desde o proprietário inscrito até ao atual proprietário (justificante), mas, no entanto, encontra-se em falta um dos documentos referentes à cadeia de transmissões, ou seja, o título existe foi legal e formalmente constituído, mas por extravio, destruição ou outro motivo atendível não é possível localiza-lo. Nestes casos, não se justifica o direito, mas sim a

¹¹¹ Cfr. Artigo 80º do *CRPred*.

¹¹² MOREIRA, Mara Isabel Vieira - Justificação Notarial versus Justificação Registral... cit., p.28.

falta de título. Esta modalidade é aplicável a prédios que se encontrem descritos e com trato sucessivo estabelecido¹¹³.

3.3.3 - Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo

A justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo, aplica-se quando há uma quebra ou interrupção nas aquisições derivadas, por abandono do proprietário originário. Este abandono leva a que se torne necessário invocar as circunstâncias de que resulta a posse e conseqüente aquisição originária¹¹⁴. Versa sobre prédios descritos com registo de aquisição em vigor.

A usucapião é uma das causas que mais frequentemente é usada pelos justificantes e, face à responsabilidade que este ato acarreta, a lei regulamenta a mesma quer no âmbito notarial (art.º89 n.º2 CN) quer no âmbito do procedimento de justificação registal (art.º 117º n.º3 CRPred) indicando que devem ser alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse quando não titulada e ainda as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião¹¹⁵.

Um dos fatores que tem uma relevância significativa, é a data de início da posse, uma vez que, os efeitos da usucapião se retroagem ao início da posse. Esta data deve ser o mais precisa possível. De facto, o início da posse pode ser determinante para se saber se o prédio integra a comunhão conjugal ou é próprio de um dos cônjuges.

Devem também indicar-se sempre, as circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião, mas, precisamente, devem ser indicadas circunstâncias do quotidiano que por norma são praticadas pelo titular do direito de propriedade como por exemplos plantações, construção de muros vedações, etc.

Será ainda necessário caracterizar a posse, segundo disposto no art.º 1258º do CC, esta pode ser titulada ou não titulada, de boa fé ou má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta¹¹⁶.

¹¹³ FERREIRINHA, Fernando Neto – A justificação Notarial para fins de registo predial... cit., p.2.

¹¹⁴ Cfr. art.º 116º, n.º3 do C.R.P. Cfr. LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*... cit., p.479

¹¹⁵ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral*... cit., p.29.

¹¹⁶ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral*... cit., p.30.

3.4 - Entidades competentes

Independentemente da espécie que o justificante pretenda lançar mão, este poderá fazê-lo pela via notarial, legalmente consignada nos art.º 89º e ss do CN ou, então, através do procedimento previsto no CRPred que corre termos na conservatória de registo predial e que se encontra legalmente prevista nos art.º 116º e ss do CRpred.

3.5 - Justificação Notarial

3.5.1 - Justificação para estabelecimento de trato sucessivo

Nos termos do art.º 89º nº 1 esta justificação consiste muito sucintamente, na declaração, feita pelo interessado, em que este afirma, com exclusão de outrem, que é o titular do direito sobre um determinado bem imóvel, devendo especificar as causas de aquisição e as razões que o impossibilitam de fazer prova da titularidade deste direito pelos meios normais¹¹⁷. Sempre que o direito tenha por base a usucapião fundada em posse não titulada, deve mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse quando não titulada e ainda as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião.

3.5.2 - Justificação para reatamento do trato sucessivo

Esta modalidade encontra-se prevista no art.º 90º do CN e visa a dedução do trato sucessivo desde o titular inscrito até ao pretense titular do direito. A justificação dá-se por meio de declarações prestadas pelo justificante, devendo reconstruir-se a cadeia sucessiva de transmissões, especificando as causas e os respetivos sujeitos. Relativamente às transmissões em que o justificante não possui documentos deve indicar as causas que o impossibilitam de obter o título¹¹⁸

3.5.3 - Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo

A justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo encontra-se prevista no art.º 91º CN, e consiste na afirmação feita dos interessados, alegando as circunstâncias em que se baseia a aquisição originária, devendo ainda indicar as transmissões que tenham antecedido e as subsequentes. Na escritura devem constar as sucessivas transmissões com especificação das causas e identificação dos sujeitos, e indicação ainda

¹¹⁷ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.39.

¹¹⁸ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.39.

daquelas que o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões que o impossibilitam de obter o mesmo, bem como as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, e as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião. Verifica-se que quando não existem as sucessivas transmissões derivadas desde o titular inscrito, houve uma quebra na cadeia de aquisições derivadas, acabando por se interromper o trato sucessivo tendo de se estabelecer um novo, que nada tem a ver com o anterior, uma vez que não emerge de uma aquisição derivada mas sim de uma aquisição originária. Nestes casos, supõem-se o abandono do direito por parte do titular inscrito¹¹⁹. É ainda aplicável a esta modalidade o disposto no nº2 do art.º 89º e nº 2 e 3 do art.º 90º do CN, supra analisados¹²⁰.

Segundo BORGES DE ARAÚJO o art.º91º não se trata de uma terceira modalidade, mas um subtipo da modalidade de reatamento do trato sucessivo, uma vez que se atribui à usucapião efeitos menores dos que lhe são próprios, sendo que se exige a dedução do trato sucessivo para as transmissões que a tenham antecedido¹²¹.

3.5.3 - Restrições à admissibilidade da justificação

A admissibilidade de qualquer uma das justificações contempla a verificação de determinados pressupostos, de forma a verificar a licitude e legitimidade para recorrer a este meio. Segundo LIBERAL FERNANDES existem dois pressupostos básicos que são: a existência do direito e a ausência de controvérsia. Ou seja, é necessário que exista uma razoável “certeza” de que o direito existe. Nos termos do art.º 95 CN o notário deve ainda

¹¹⁹ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação...* cit., p.105.

¹²⁰ Por vezes, recorre-se à justificação de direitos de forma inapropriada ou até fraudulenta. Assim, se o interessado alegar uma compra ou uma doação verbal, a justificação será improcedente, a não ser que se invoque simultaneamente a usucapião. Mas já temos visto decisões de conservadores do registo predial que põem objeções a este duplo motivo, porque entendem que isso retira certeza ao fundamento da justificação. Uma compra e venda ou uma doação verbal são atos feridos de nulidade. Assim, se não forem invocadas circunstâncias que os legisladores, dentro do âmbito jurídico-registal, considerem que constituem verdadeiros impedimentos à apresentação do título legítimo, a alegação de tais atos ilegais não pode atribuir procedência ao pedido. Porque assim é, na generalidade dos casos, o justificante, para evitar problemas, alega sempre a usucapião, mesmo que ainda não tenha decorrido o prazo legal para a mesma. Infelizmente, a justificação passou mesmo a ser implementada nos casos em que existe título do direito, mas o mesmo está errado e é preciso retificá-lo. Nos casos em que falta apenas justificar o direito do transmitente, por vezes os outorgantes são aconselhados a “simplificar”, realizando a justificação do seu próprio direito, para o qual não é impossível obter um título legítimo.

Cfr. MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial...* cit., p.12.

¹²¹JARDIM, Mónica - *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 1ª ed, 2017, p.427.

verificar se as razões invocadas “os impossibilitam de comprovar pelos meios extrajudiciais normais os factos que pretendem justificar”.

Quanto à controvérsia referida, esta prende-se com dúvidas que possam existir e que sejam de conhecimento público. Se estivermos perante uma questão de cariz litigioso esta deve ser dirimida junto do órgão competente, ou seja, os tribunais, uma vez que, não faz parte das competências atribuídas quer ao notário quer ao conservador dirimir conflitos. Outro dos pressupostos essenciais é a confirmação das declarações do justificante por parte de três testemunhas idóneas¹²². Se não houver intervenção do titular inscrito, outro dos pressupostos de admissibilidade passa pela notificação prévia do mesmo. Há, ainda, necessidade de juntar os documentos comprovativos das inscrições intermédias.

O artigo 92º expõem várias restrições à admissibilidade da justificação. O n.º 1 preceitua que a justificação de direitos, que de acordo com o normativo fiscal, devam constar da matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos¹²³. Esta norma suscita alguma controvérsia na doutrina, havendo quem admita a justificação relativa a prédios que nela estejam omissos, desde que se faça a participação para a sua inscrição, na medida em que a matriz não confere direitos a ninguém, só lhe interessa quem paga o imposto sobre os imóveis¹²⁴. No entanto e curiosamente, foi este mesmo Decreto-Lei n.º 273/2001 que deu ao citado n.º 1 do art.º 92.º do CN a sua atual redação, por onde se vê que a justificação de direitos que devam constar da matriz só é admitida relativamente aos prédios que nela estiverem inscritos. A posição do Conselho Técnico(CT) da Direção Geral de Registos e Notariado(DGRN) continua a entender que a inscrição matricial é um pressuposto essencial da admissibilidade da justificação notarial de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz, e isto porque os cartórios notariais não dispõem de serviços externos que lhes permitam comprovar a própria existência dos prédios¹²⁵. A verdade é que o objetivo do legislador era que através da inscrição matricial

¹²² Essa idoneidade é a relativa às testemunhas instrumentárias *ex vi* do disposto nos art.ºs.º 96º, n.º 2, e 84º do C.N. Anteriormente exigia-se que as testemunhas residissem na localidade onde se situava o prédio, mas essa exigência já não se verifica. Todavia, o notário deverá, é claro, certificar-se da idoneidade das testemunhas.

¹²³ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.40.

¹²⁴ FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial...* cit., p.4

¹²⁵ 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

se provasse a existência do prédio, não se restringindo apenas às declarações do justificante, mesmo que estas tenham de ser obrigatoriamente confirmadas por ~~mais~~ três testemunhas. Esta necessidade surge, uma vez que é nesta base matricial que radica a configuração da futura descrição. Se não existisse esta obrigatoriedade estaríamos a por em causa outros princípios do direito registal, como por exemplo o princípio da presunção da verdade e até a própria segurança do comércio jurídico imobiliário. O legislador acabou por ser cauteloso delimitando de certa forma o recurso a este mecanismo. Pretendia o legislador que com o controlo feito pelos órgãos fiscais, controlo esse efetuado, no terreno, por via de vistorias e avaliações, se pudessem obter informações mais fidedignas e que correspondessem à verdade material¹²⁶.

A violação desta norma imperativa leva à nulidade conforme indicado pelo P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT “infringir o estatuído no artigo 92.º/1 do CN, cuja natureza imperativa, ex vi dos arts. 294.º e 295.º do CCivil, opera a nulidade do ato jurídico”¹²⁷. Tendo em conta que a escritura foi outorgada sem que o prédio estivesse devidamente inscrito na matriz, pelo que enfermava de nulidade, e, perante ela, outra decisão não cabia proferir que não a recusa (cfr. art. 69.º/1, d))¹²⁸. O Decreto-Lei n.º

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., RP 33/99 DSJ-CT, cit., CN 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.

¹²⁶ Conforme cita o P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT “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 direta, 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.” 4 Mais uma vez, limitamo-nos a reafirmar, sobre o ponto, um entendimento antigo, em que o Conselho não tem tergiversado. Acentuamos apenas que a nulidade é provocada pela não inscrição do concreto prédio “justificado” à data da celebração da escritura – é esse o facto negativo integrante da previsão legal, e não propriamente o de que a escritura seja instruída, em vez de com certidão de teor da inscrição matricial própria e exclusiva dele (como se exige no art. 98.º/1, b, do CN), com documento comprovativo do mero pedido de inscrição (o denominado “Modelo 1”, aprovado pela Portaria n.º 1281/2003, de 13-11, ou, eventualmente, um qualquer outro requerimento avulso), ou até, no limite, o de que não se mostre instruída com documento “de autonomização matricial” algum – como julgamos ter sido o caso da justificação aqui em tabela. Por conseguinte, ainda que da escritura conste que o prédio se encontra pendente de inscrição matricial, ou, como na situação dos autos, sob parte de artigo, cremos que deverá em princípio conceder-se na possibilidade de se vir demonstrar que o prédio afinal estivesse à data já inscrito, com artigo definitivo – e, se o estivesse, 6 correspondendo os dados identificativos da efectiva inscrição matricial aos mencionados na escritura, julgamos insubsistir razão para negar o registo.”

¹²⁷ Consequências da violação da norma do art. 92.º/1: nulidade do ato, insanável pela ulterior inscrição do prédio. (Sumula P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT)

¹²⁸ P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT - Os Impostos sobre o Património Imobiliário – O imposto do Selo. [consult. 13 abr. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>. p.6.

273/2001, de 13 de outubro, na redação que conferiu ao art.º 117.º-A do Código do Registo Predial, admitiu, no âmbito do processo de justificação que corre termos na conservatória de registo predial, que à data da sua instauração estivesse apenas pedida a inscrição dos prédios na matriz. Esta permissão prende-se com o facto de o poder de decisão pertencer ao conservador e constituir título de registo (cfr. Art 117.º-H/4). O que sucede é que o controlo dos factos alegados e das próprias provas (cfr. Art. 117º-C) fica alocado ao conservador.

Um problema que suscita algum interesse nesta área é o de saber se na justificação alusiva a prédios urbanos se deve ou não exigir a apresentação da licença de utilização ou documento que a substitua. O art.º 4.º do referido DL 281/99, de 26 de julho, veio estabelecer que a justificação que tiver por objeto prédios urbanos fica sujeita à disciplina deste diploma. O normativo em causa, procurando superar os efeitos nocivos do diferendo interpretativo gerado à roda do art.º 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro (saber se na transmissão de prédios urbanos seria de exigir a licença de utilização ou simplesmente a de construção), estatuiu, que nos respetivos títulos de transmissão se devia mencionar o alvará de licença de utilização (ou a sua isenção), alvará quando requerido mas não emitido, podia ser substituído pelo alvará de licença de construção, observados certos requisitos. Parece assim, ter sido intenção do legislador exigir que nas escrituras de justificação que tenham por objeto prédios urbanos se mencione a autorização (ou o alvará) da licença de utilização ou então referir que os prédios foram construídos ou inscritos na matriz antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o qual foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 07.08.51. Entendimento diferente é o que consta do P.º n.º R.P. 112/2010 SJC-CT “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 nº1 e 4.º do DL n.º 281/99, de 26 de julho da respetiva 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 não se 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 de um mesmo prédio, podem aglutinar-se numerosíssimas edificações, cada uma “com direito” a sua licença de utilização.”¹²⁹. O assunto foi submetido em 23.05.2002 à apreciação do Conselho Técnico, que deliberou que a citada norma (art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 281/99) quis condicionar a justificação de direitos sobre prédios urbanos à comprovação da existência da correspondente licença de utilização, criando, assim, um novo requisito de admissibilidade – cfr. pp. 6 do II caderno do BRN n.º 6/2002, pelo que terá de se fazer prova documental da existência da correspondente licença de utilização ou de que o imóvel estava dela dispensado, por ter sido construído ou inscrito na matriz antes de 07.08.1951 (ou em data em que no respetivo concelho ainda não vigorava o Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

Esta deliberação teve, no entanto, um voto vencido do seguinte teor:

“1. Estão excluídas da exigência da apresentação da prova da existência do alvará de licença de utilização as escrituras de justificação notarial de prédios urbanos, que sejam alicerçadas com base em usucapião, uma vez que, se está perante uma situação de aquisição originária e por isso, incompatível com qualquer ideia de transmissão.

2. Só nas escrituras de justificação para reatamento do trato sucessivo, em que se mostre necessário proceder à reconstituição de títulos intermédios que envolvam a transmissão, inter vivos, de prédios urbanos, para fazer a necessária aglutinação com as inscrições constantes do registo predial, é que será necessário fazer a prova a que alude a conclusão n.º 1 ou, eventualmente, a prova da sua dispensabilidade, nos termos consentidos por lei”.

O Tribunal da Relação de Guimarães veio recentemente sufragar a doutrina contida neste voto de vencido, decidindo que “só nas escrituras de justificação para reatamento do trato sucessivo em que se mostre necessário proceder à reconstituição de títulos intermédios que envolvam a transmissão de prédios urbanos será necessário fazer prova da licença de utilização”¹³⁰.

¹²⁹ 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. 13 abr. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>, p. 5, anotação 6.

¹³⁰ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES - Processo n.º 1441/17.0T8VCT.G1, de 18 de janeiro de 2018. Relator: Pedro Damião e Cunha. [Consult. 13 Abr. 2018]. Disponível em www.dgsi.pt.

Outras das restrições, respeita à legitimidade para outorgar a escritura de justificação. A lei confere legitimidade para outorga da escritura de justificação ao justificante que é normalmente o pretense titular do direito, mas também a quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, incluindo designadamente, os credores do titular do direito justificando¹³¹. Esta norma estabelece um requisito (ou condição) de legitimidade na outorga da escritura de justificação, é imperativa, pelo que o notário se deve recusar a lavrá-la sempre que o justificante não reúna aquelas condições. Este n.º 2 do art.º 92.º, na primitiva redação, conferia legitimidade para intervir na escritura apenas ao pretense titular do direito, mas exigia que o direito justificando estivesse inscrito na matriz em seu nome ou que o titular da inscrição matricial fosse alguém de quem ele tivesse adquirido, por sucessão ou por ato entre vivos, o direito a que a justificação respeitava. Esta doutrina não foi reproduzida na atual formulação do n.º 2, mas não cremos que com isso o legislador tenha manifestado desinteresse por quem seja o titular da inscrição matricial, de modo a poder concluir-se que se veio permitir este tipo de escrituras em relação a prédios inscritos na matriz em nome de quem quer que seja. Julgamos antes que, dada a natureza excepcional da providência que a escritura de justificação encerra, devendo-se manter a exigência anterior da inscrição do direito na matriz em nome do seu pretense titular (ou em nome de quem ele o adquiriu, por sucessão ou por ato entre vivos, pois não faz sentido que, dispondo o justificante de documento comprovativo de ter adquirido o seu direito ao titular da inscrição matricial, ainda assim se lhe exija que averbe previamente em seu próprio nome o prédio objeto da justificação).

¹³¹ Cfr. art.º 92.º n.º 2, na redação que lhe foi dada pelo Dec. Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro.

3.5.4 - Justificação Simultânea

O artigo 93º do CN permite que a justificação, seja efetuada no próprio título pelo qual se adquire o direito de propriedade, competindo ao alienante prestar previamente as declarações respeitante à justificação, isto se estivermos perante um caso de justificação e doação, justificação e compra e venda, entre outros. Se estivermos perante um caso de justificação simultânea, só podem ser extraídas certidões da escritura após a verificação do prazo e das condições patentes no artigo 101º do CN. Caso se pretenda apenas a passagem de uma certidão referente apenas a escritura de justificação, teremos de cumprir o disposto no artigo 101º, nº 5 CN¹³².

3.5.5 - Apreciação das razões invocadas

Compete ao notário decidir se as razões alegadas pelos interessados, inviabilizam a obtenção pelos meios normais do documento que comprove a titularidade do direito de acordo com o art.º 95º CN. Face à fidelização do notário ao princípio da legalidade previsto no seu estatuto no artigo 11º, este deve apreciar a viabilidade de todos os atos que lhe sejam requeridos, tendo em conta o normativo legal aplicável e os documentos que lhe são apresentados ou exibidos. O notário deve, essencialmente, verificar a legitimidade dos interessados, a regularidade formal e substancial dos documentos e ainda a legalidade substantiva do ato em causa. O notário só pode recusar a prática de atos considerados nulos ou, então, que não se enquadrem na sua competência ou quando esteja pessoalmente impedido de o praticar. Se o ato for anulável o notário deve elaborar o ato, advertindo os intervenientes da existência de um vício, devendo esta advertência ficar consignada no próprio título.

3.5.6 – Intervenientes

Nas escrituras de justificação intervêm o justificante e três declarantes que atestam a verdade das declarações proferidas pelo justificante tendo por base o art.68º CN. Os declarantes têm de reunir os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias e não podem ser parentes sucessíveis do justificante nem cônjuge de algum deles. Não obstante isso, esta forma de titular direitos, baseada em declarações dos próprios interessados, confirmadas por três declarantes, torna-a permeável à realização de fraudes, com prejuízo de terceiros. Daí, que o art.º 97º determine que os outorgantes (justificante e declarantes) sejam advertidos de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas

¹³² MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.45.

declarações, se dolosamente e em prejuízo de outrem, prestarem ou confirmarem declarações falsas, devendo a advertência constar da escritura, sendo que atualmente esta mesma norma já não é aplicável.

A norma supracita foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral pelo Acórdão do Tribunal Constitucional nº 96/2015, publicado no DR, 1ª série, 03-03-2015¹³³, por violação do artigo 29º nº 1¹³⁴ da Constituição da República Portuguesa. Os outorgantes incorrem atualmente no crime de desobediência.

A justificação notarial, consiste num processo excecional que visa a obtenção de título para que o titular do direito possa efetivar de forma definitiva o registo de aquisição a seu favor. Assim sendo, a justificação assenta exclusivamente nas declarações do presumível proprietário, sem que seja possível às entidades competentes exercer um controlo efetivo da sua verdade e legitimidade. Apesar da intervenção dos três declarantes exigidos por lei, nem sempre este meio de prova é credível, uma vez que se pode encontrar viciado. Face ao exposto, e de forma a evitar consequências maiores, o art. 371º nº 1 do CC contempla que a justificação notarial apenas faz prova plena dos factos, praticados pela autoridade ou oficial público ou que dos factos que tem por base as percepções da própria entidade¹³⁵.

¹³³ Cfr. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL nº379/2012, Relator Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro, de 12/07/2012, disponível em <http://www.tribunalconstitucional.pt> ver isto se é assim

“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.

¹³⁴ 1. Ninguém pode ser sentenciado criminalmente senão em virtude de lei anterior que declare punível a ação ou a omissão, nem sofrer medida de segurança privativa da liberdade cujos pressupostos não estejam fixados em lei anterior”.

¹³⁵ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.47.

A doutrina considera que a justificação não é um ato de mera administração, sendo necessária a intervenção de ambos os cônjuges quando se trate um direito pertencente a ambos¹³⁶.

3.5.7 - Documentos instrutórios

A justificação de direitos para efeitos registais deve ser instruída com determinados documentos que os interessados deverão apresentar nos termos do disposto no artigo 98º CN.

3.5.7.1 - Documentos para arquivar

Entre os documentos instrutórios, existem uns que devem ser arquivados e outros apenas exibidos. Adita-se, aliás, a regra geral do arquivo dos documentos, prevista no artigo 27.º do CN, segundo a qual devem ser arquivados todos os documentos, exceto quando a lei imponha a sua devolução ou exija apenas a sua exibição. Entre aqueles que devem ficar arquivados, podemos referir a certidão que comprove a omissão dos prédios no registo predial ou estando descritos; a certidão de teor da descrição e de todas as inscrições em vigor; a certidão de teor da inscrição matricial¹³⁷; se a escritura for de justificação para reatamento do trato sucessivo¹³⁸ e tiver por objeto prédios urbanos, documento comprovativo de que foram construídos ou inscritos na matriz antes de 7 de agosto de 1951¹³⁹ ou documento que prove ter a respetiva construção ocorrido numa data que o Regime Geral das Edificações Urbanas ainda não estava em vigor no local da construção; tratando-se de justificação para reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo, quando se verificar falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, é ainda necessário apresentar os documentos comprovativos da notificação prévia a que alude o art.º 99.º.

¹³⁶ O parecer do CT de 28.09.2000, publicado no II caderno do BRN n.º 10/2001 (Proc. N.º R.P. 28/2001), concluiu até que a segurança do comércio jurídico imobiliário que se pretende atingir com a publicidade da situação jurídica dos prédios demanda que na escritura de justificação notarial em que seja invocada a usucapião de direitos reais sobre bens do casal intervenham ambos os cônjuges casados sob o regime de comunhão de adquiridos, quer se trate de bens comuns quer se trate de bens próprios de cada um deles, devendo no título ficar assente a qual das massas patrimoniais esses bens pertencem.

¹³⁷ 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.

¹³⁸ Art.º 98º, n.º 3 do CN.

¹³⁹ Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que institui o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

3.5.7.2 - Documentos a exhibir

Quanto aos documentos que apenas são exibidos, elencam-se, entre outros, se a escritura for de justificação para reatamento do trato sucessivo e tiver por objeto prédios urbanos a necessária a autorização ou a licença de utilização; e, tratando-se de justificação para reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo, é ainda necessário apresentar os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado, relativamente às quais não se afirme a impossibilidade de os obter.

3.5.8 - A notificação do titular inscrito

Tratando-se de uma justificação para reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito (por não ter sido lavrado ou por ter sido destruído ou se ignorar a repartição onde foi celebrado), a escritura não pode ser realizada sem que se efetue a prévia notificação pessoal (ou edital dele ou dos seus herdeiros, se respetivamente, for ausente em parte incerta ou tiver falecido), ordenada pelo notário, a requerimento do interessado na escritura, observando-se os termos prescritos no art.º 99.º do CN. A notificação visa dar a conhecer ao titular inscrito o ato que se pretende realizar, com o fim de o titular inscrito se assim o entender se poder opor.

Existindo o título através do qual o titular inscrito tenha transmitido o seu direito, já não há necessidade de se proceder à notificação do mesmo. Pode suceder ainda que não seja possível localizar o título, através do qual o titular inscrito transmitiu o seu direito, mas se esse titular se prontificar como declarante, a vir à escritura confirmar a transmissão é evidente que, em tal hipótese, não é necessária a sua notificação prévia. Quando houver de se proceder à notificação prévia do titular inscrito, o interessado requerê-la-á ao notário, por escrito ou verbalmente, embora neste último caso o pedido deva ser reduzido a auto. O requerimento e os documentos que o instruem serão apresentados em duplicado (havendo mais de uma pessoa a notificar, serão apresentados tantos duplicados quantas as pessoas que vivam em economia separada), seguindo-se o despacho do notário a ordenar a notificação requerida.

Quando a notificação tiver de ser feita pessoalmente¹⁴⁰ e o notificando residir fora da área do cartório, a diligência poderá ser requisitada por ofício precatório dirigido ao competente notário. A notificação edital¹⁴¹ é feita pela afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na sede da junta de freguesia da situação do prédio ou da sede da sociedade e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido. A notificação não admite oposição, no entanto o despacho que indeferir a mesma é suscetível de impugnação, que é processada do mesmo modo que a impugnação da recusa em lavrar qualquer ato que ao notário seja solicitado.

¹⁴⁰ 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

.....

.....

¹⁴¹ 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 respetiva, 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 ...) 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.

3.5.9 – Publicações

A escritura, uma vez realizada, é publicada por meio de extrato do seu conteúdo, a passar no prazo de cinco dias a contar da sua celebração.

A publicação, realizada nos termos do disposto no art.º 100.º, é feita em um dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou, se aí não houver jornal, em um dos jornais mais lidos da região. Esta publicação visa dar a conhecer, os elementos essenciais da escritura de justificação, de forma a que caso algum interessado pretenda, possa impugnar a mesma. Existem algumas divergências no que diz respeito ao normativo positivo supracito uma vez que este refere “da” região e há quem defenda que deveria ser “na” região. De forma a dissipar todas as dúvidas o Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado proferiu um parecer¹⁴², que nos diz “havendo um jornal do concelho da situação do prédio, será nesse jornal que deverá ser feita a publicação do extrato da escritura de justificação.”; no entanto, “deve entender-se que não integra o conceito de “jornal”, para efeitos do disposto no artigo 100º nº2 do CN, não sendo por conseguinte “válida” a publicação do extrato da escritura de justificação que nele porventura 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 porventura se encontre sediada publicação eletrónica inscrita no registo de publicações estabelecido na Lei de Imprensa”. Face ao exposto e nos termos do art.º 100º n.º 2 do CN, a publicação deve ser feita num dos jornais mais lidos do concelho, ou seja, que sejam editados no próprio concelho e só se aí não existir é que a publicação deve ser efetuada em um dos jornais mais lidos da região.

3.5.10 – Impugnação

A impugnação visa por em causa os factos que servem de base ao registo, ou seja, mais concretamente a escritura de justificação. As declarações proferidas pelo interessado só produzem efeitos em termos registais, se não vierem a ser impugnadas. Se algum interessado pretender impugnar os factos justificados, deve requerer também simultaneamente ao tribunal a imediata comunicação, comunicação esta que deverá ser

¹⁴² Proc. N.º 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 extracto da escritura de justificação – Remoção das dúvidas do registo do facto. [consult. 13 abr. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>, p.5.

efetuada por este órgão ao notário. A pendência desta ação será averbada à escritura conforme o art.º 131º al. c) e d) do CN. Só podem ser passadas certidões das escrituras de justificação decorridos 30 dias após a publicação do extrato, caso a escritura não tenha sido impugnada. Se tiver havido impugnação da escritura de justificação, só poderão ser passadas certidões depois de averbada a decisão definitiva da ação.

3.6 - O Processo de Justificação Registral

Este mecanismo surgiu pela primeira vez no ordenamento registral com a publicação do Decreto-Lei nº 273/2001, de 13 de outubro, que teve por finalidade a desjudicialização de alguns processos. Entre estes processos incluía-se o processo de justificação que até então era de competência dos tribunais e que passaram a ser competência dos conservadores de registo, sendo que este processo passou a ser tramitado na Conservatória de Registo Predial. O art.º 116º passou a ter uma nova redação e foram aditados os arts.117º-A a 117º-P, sendo que algumas destas normas atualmente já se encontram revogadas.

3.6.1 - Regularização fiscal

Como se sucedeu aos longo dos anos e da evolução histórica do registo, o legislador volta a socorrer-se dos serviços de registo para combater a evasão e fraude fiscal. Nos termos do disposto no artigo 117.º do CRPred “para que seja possível o processo registral é necessário verificar a regularidade fiscal”¹⁴³, ou seja, é necessário que as obrigações fiscais resultantes da justificação se encontram cumpridas.

No caso de justificação para primeira inscrição, presume-se que as obrigações fiscais se encontram liquidadas por parte do justificante, quando este for o titular inscrito na matriz. Esta presunção advém do facto de o titular inscrito ser o responsável pela liquidação das obrigações fiscais, principalmente aquelas que são “estáticas” como é o caso do IMI.

No que às justificações para reatamento do trato sucessivo diz respeito, o normativo legal expõe que se a repartição de finanças certificar a impossibilidade do justificante de comprovar os impostos referentes às transmissões efetuadas, este fica dispensado da verificação da regularidade das mesmas.

¹⁴³ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.55.

Segundo 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”¹⁴⁴.

3.6.2 - Restrições à admissibilidade da justificação

As restrições à admissibilidade da justificação, cingem-se à inscrição matricial e à legitimidade do requerente da justificação.

Regra geral, a justificação só é admissível em relação aos direitos nela inscritos. No entanto, ao contrário do que sucede na justificação notarial, é admissível no processo de justificação, a justificação de direitos quando esteja apenas pedida a sua inscrição, no momento de instauração do processo.

No que diz respeito à legitimidade para pedir a justificação, inicialmente, este direito só era atribuído ao pretense titular do direito, mas, atualmente o art.º 117.º- A n.º2 veio consignar que “Além do pretense titular do direito, tem legitimidade para pedir a justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, designadamente credores do titular do direito justificado”¹⁴⁵. A falta de legitimidade leva ao indeferimento liminar do pedido de justificação.

¹⁴⁴ GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 104

¹⁴⁵ artigo 117.º- A n.º2

3.6.3 - Pedido

Com o fim da competência territorial, após a entrada em vigor do Decreto-Lei 116/2008, de 4 de julho, o pedido de justificação passou a poder ser efetuado junto de qualquer conservatória de registo predial independentemente da situação geográfica dos prédios.

Nos termos do disposto no artigo 117.º-B do CRPred o processo de justificação inicia-se com a apresentação do pedido. O normativo legal já sofreu várias alterações desde a publicação do Decreto-Lei nº 237/2001. Na sua redação inicial este normativo consignava na epígrafe do artigo supramencionado “Requerimento Inicial” alterado posteriormente para “Pedido” pelo Decreto-Lei 116/2008, de 4 julho. O n.º 2 desta 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 ...” que em 2008 passou a ser “No pedido o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova ...”. Estamos em crer que o legislador pretendeu que o pedido de justificação pudesse ser efetuado verbalmente, embora este não o designe de forma clara. Parece de certa forma um contrassenso, uma vez que, por norma todos os pedidos dos demais atos registais tem de ser efetuados por escrito e, no entanto, o legislador dá a entender que este pedido verbal apenas visa uma certa facilitação, tendo em conta que mais tarde o pedido deve ser reduzido a escrito pela própria conservatória.

No pedido, o presumível proprietário solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova necessários à instrução do pedido conforme se trate de uma justificação para estabelecimento de trato sucessivo, reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo^{146/147}.

Quando se trate de estabelecer o trato sucessivo, o interessado deve indicar a causa de aquisição, bem como, as razões que impossibilitam a comprovação do direito pelos meios normais. Se o prédio sobre o qual recai o processo de justificação for um prédio não descrito ou descrito sem registo de aquisição em vigor, devem ser indicadas causas de reconhecimentos e mera posse.

¹⁴⁶ Cfr. 117º-B nº2 a), b), c)

¹⁴⁷ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.57.

Para o reatamento do trato sucessivo, devem ser indicadas pelo interessado as sucessivas transmissões a partir do titular inscrito, especificando as causas e identificando os respetivos sujeitos, bem como, as razões que o impedem de comprovar pelos meios normais.

No que diz respeito ao estabelecimento de novo trato sucessivo o legislador estipulou no art.116º nº 3 que devem mencionar-se as circunstâncias que servem de base à aquisição originária. Sendo invocada a usucapião devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinaram o início da posse quando não titulada, assim como em qualquer dos casos, as circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião. Ou seja, as circunstâncias que consubstanciam são atos praticados pelo interessado, que demonstram o poder de facto sobre a coisa e a intenção de exercer o direito real¹⁴⁸. Quanto às circunstâncias que caracterizam a posse geradora de usucapião, isto é, uma posse exercida de forma, pacífica, pública, sem qualquer oposição.

Nos termos o disposto no art.º 82º do CRPred, ex vi alínea b) nº1 o art.º 44, do mesmo diploma, os prédios que são objeto do direito a justificar devem ser identificados indicando a natureza do prédio (rústica, urbana e mista), a sua denominação e a sua situação, com referencia ao lugar, rua, número de polícia ou confrontações, à composição e a área, bem como, a situação matricial expressa pelo artigo matricial definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa. É ainda absolutamente indispensável, segundo o disposto no art.º 42 nº 6 e 7 do CRPred que se indique, o nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores imediatamente anteriores, salvo se o apresentante alegar as razões justificativas para o desconhecimento. Caso o registo recaia sobre quota-parte de prédio indiviso não descrito, deve declarar-se o nome, estado e residência de todos os comproprietários.

O processo considera-se instaurado à data de apresentação nos serviços, do pedido, dos respetivos documentos instrutórios, assim como do emolumento devido. A falta de pagamento do valor emolumentar previsto no art.º 151º nº 1 do CRPred, constitui causa de rejeição do processo. Sendo que nos termos do disposto no art.º 151º nº 9 o serviço de registo deve notificar o interessado para no prazo de dois dias liquidar a quantia em falta. Em caso de manutenção do incumprimento do pagamento das quantias devidas

¹⁴⁸ Exemplo: Cortar o mato, semear e colher plantações, construção de muros, etc.

o processo deverá ser recusado com fundamento na alínea g) do n.º1 do art.º 69º do CRPred.

3.6.4 - Meios de prova

Os meios de prova que instruem o pedido devem ser apresentados juntamente com o mesmo nos termos do disposto no art.º 117º-C. As testemunhas constituem um dos meios de prova essenciais à instrução do processo de justificação. São em número de três e estão sujeitas às mesmas incapacidades e inabilidades dos declarantes da justificação notarial. Assim sendo, não podem ser testemunhas aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos habilitando, nem o cônjuge de qualquer um deles. Deve ainda ser junta toda a prova documental que se considere necessária para a boa prossecução do processo.

3.6.5 - Pendência da justificação

Não existindo causa de rejeição deve ser oficiosamente averbada a pendência de justificação. Será a data em que for lavrado o averbamento resultado do pedido apresentado pelo interessado, que se irão produzir os efeitos dos registos que venham a resultar do processo de justificação. Caso o processo de justificação recaia sobre um prédio não descrito, será necessário abrir a respetiva descrição, que deverá ser inutilizada, caso o averbamento da pendência venha a ser cancelado, salvo se posteriormente tiverem sido registados novos factos. Este averbamento deve ser cancelado apenas após uma decisão definitiva que indefira o pedido ou que declare o término do processo. Se houver lugar a uma desanexação de outro prédio, este novo facto deve ser inscrito por via de uma anotação, que se irá converter em averbamento com a procedência do pedido.

Com o registo da pendência visa-se obter uma eficácia retroativa da decisão que vai fixar e definir o direito, sendo que desta forma não será oponível apenas após o transitio em julgado¹⁴⁹. Este averbamento tem no seu cerne o efeito que já existia do registo de ações. Ou seja, o que sucede é que com esta retroatividade os justificantes acabam por, de certa forma, sair mais beneficiados e protegidos ao contrário do que acontece na Justificação Notarial.

Vários autores como é o caso de ISABEL MENDES e MOUTEIRA GUERREIRO defendem que não faz sentido o registo efetuado na pendencia deste processo, pois este apenas se destina à obtenção de um documento que possibilite o registo, e não visa suprir o direito que o documento visa comprovar. ISABEL MENDES refere mesmo que este procedimento de justificação “não pode estar incluído no elenco das ações sujeitas a registo”¹⁵⁰.

Conforme esmiuçado anteriormente, todos os registos que forem posteriormente realizados,¹⁵¹ que dependam de forma direta ou indireta da decisão do processo de justificação, serão qualificados como provisórios por natureza conforme o art.º 92º nº2 CRPred.

3.6.6 - Despacho de Indeferimento liminar e de aperfeiçoamento do pedido

O conservador após proceder ao averbamento da pendencia do processo de justificação, analisa todo o processo para verificar, se está tudo em conformidade, para poder dar continuidade ao mesmo. O conservador pode indeferir liminarmente o pedido ou efetuar um despacho de aperfeiçoamento. Caso assim entenda o conservador convida o apresentante a aperfeiçoar o pedido ou se entender que o pedido é manifestamente improcedente deve indeferir liminarmente o mesmo. O interessado é, em ambos os casos, devidamente notificado sendo que todas as decisões devem ser sempre devidamente fundamentadas. Todas as notificações e atos processuais quando não regulamentados pelo CRPred é-lhes aplicada, subsidiariamente, as normas do Código de Processo Civil (CPC).

¹⁴⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 112.

¹⁵⁰ Cfr. GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p.112. e MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial (Anotado e comentado com Diplomas Conexos)*. 17ª ed, Coimbra: Almedina, 2009.

¹⁵¹ MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral...* cit., p.60.

O indeferimento liminar poderá ser alvo de impugnação. Esta impugnação pode levar ao prosseguimento do processo, se o conservador, em face dos fundamentos alegados, entender que não existe motivo para indeferir o pedido. Se a decisão proferida no âmbito da impugnação se mantiver inalterada, o requerente é notificado, podendo recorrer da decisão para a via judicial. Caso o interessado não impugne a decisão o processo será arquivado.

3.6.7 - Notificação prévia, instrução, decisão e publicação

Caso o processo prossiga os seus termos, se estivermos perante uma justificação para reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, e sempre que se verifique a falta de título em que tenha intervindo o titular da última inscrição, este é, então, notificado para poder vir-se opor à justificação. Se estiver ausente ou tiver falecido, procede-se, à respetiva notificação edital ou à notificação dos seus herdeiros. Esta notificação prévia visa dar cumprimento ao princípio do trato sucessivo, mais concretamente ao art. 34º n.º4 que obriga à intervenção do titular inscrito, para que nenhum ato seja lavrado à sua revelia. Como se disse, a notificação prévia visa dar a conhecer ao titular que uma determinada pessoa pretende justificar o direito que se encontra inscrito a seu favor. Não podemos também deixar de ter em consideração as presunções derivadas do registo, nomeadamente, a presunção da verdade contante do art.º 7º do CRPred, que indica que o direito existe e pertence ao titular inscrito.

Estas presunções terão de ser ilididas, mediante a apresentação dos meios de prova necessários. A análise ao art.99º indica que é necessária a intervenção do titular inscrito quando o “título em que tenha intervindo o titular inscrito” o que leva a concluir que a notificação prévia podia ser dispensada caso fosse apresentado um documento que comprovasse que o titular inscrito tinha conhecimento de que o direito iria ser justificado.

Se no prazo de 10 dias subsequentes, ao termo do prazo de notificação houver oposição, o processo é declarado findo e são os interessados remetidos para os meios judiciais comuns, uma vez que, o processo de justificação visa suprir a falta de título e não dirimir um conflito. Não se verificando tal oposição o processo prossegue devendo o conservador promover a instrução do mesmo.

Finda a instrução o conservador deve no prazo de 10 dias, proferir uma decisão, decisão essa onde devem constar as sucessivas transmissões, com referência as suas causas e a identidade dos respetivos sujeitos¹⁵².

Embora o art.º 117º-G que previa a citação do Ministério Público tenha sido revogado é de entendimento comum e nos termos do respetivo Estatuto, aprovado pela Lei /98, de 28 de agosto que, proferida a decisão. deve ser notificado o Ministério Público, nos termos do disposto alínea a) nº1 art.3º, que refere que compete a este órgão, representar o Estado, as regiões autónomas, as autarquias, os incapazes, os incertos e os ausentes em parte incerta. Esta posição é reforçada ainda pelo art.º 117º-I nº1 que permite que o Ministério Público impugne a decisão, não fazendo sentido que este possa impugnar a decisão do conservador sem que seja devidamente citado.

Nos termos do disposto no nº 6 e 7 do art.º 117º-H, são lavrados os registos e só posteriormente é que será efetuada a publicação da decisão no sítio da internet. Esta publicidade visa dar a conhecer a decisão proferida, de forma a que algum legítimo interessado possa vir a recorrer da mesma (art. º117º-I CRPred). O que sucede é que segundo a sequencia normativa, se for interposto um recurso da decisão proferida, o registo que já se encontra efetuado teria mais lógica se primeiro fosse publicada a decisão e só posteriormente realizado o registo, sendo que é esta a prática em grande parte das conservatórias.

Outro aspeto a ter em consideração prende-se com as questões de foro fiscal, nomeadamente, o imposto de selo devido nos termos do previsto na verba 1.2 do nº1 da Tabela Geral de Imposto de Selo. Embora o CRPred contemple no seu normativo o art.º 72.º, que indica que nenhum ato sujeito a encargos de natureza fiscal poder ser definitivamente registado sem que estejam liquidados ou assegurados os direitos fiscais. Sendo as obrigações fiscais supramencionadas inerentes ao processo de justificação, considerando que este possui um normativo próprio fazia sentido este ter plasmado no mesmo uma norma que regulasse as obrigações fiscais.

¹⁵² GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 114

3.6.8 - Impugnação Judicial

Segundo o disposto no art.º 117º-I do CRPred, a decisão proferida pelo conservador no âmbito do processo de justificação pode ser alvo de impugnação para o tribunal de 1ª instância competente na área de circunscrição da conservatória onde foi instaurado o processo. Tem legitimidade para impugnar tal decisão o Ministério Público e qualquer interessado que não tenha sido chamado a intervir no processo. O recurso deve ser interposto no prazo de 30 dias¹⁵³ a contar da data da publicação no sítio da internet¹⁵⁴.

Posteriormente a impugnação só será admissível mediante instauração de uma ação declarativa. A impugnação considera-se efetuada após apresentação do requerimento de impugnação no serviço de registos, dando origem a uma anotação no livro diário, sendo que no mesmo dia o processo é remetido para a instância competente¹⁵⁵.

Posteriormente são notificados os interessados para no prazo de 10 dias oferecerem o contraditório, não havendo lugar ao mesmo ou terminando o prazo o processo é remetido para o Ministério Público¹⁵⁶. Terá de ser o pertença titular do direito a fazer prova de que o direito lhe pertence¹⁵⁷.

Segundo ISABEL PEREIRA MENDES “Com efeito, no citado acórdão unificador de jurisprudência entendeu-se que, no caso de recurso a tribunal, é ao justificante que compete o ónus da prova do seu direito, porque a respetiva inscrição de aquisição não beneficia da presunção “juris tantum” (artigo 7º do C.R.P.). Se tal prova não for realizada ou não for bastante, existe, a nosso ver, motivo para concluir que a inscrição é nula, ao abrigo da alínea b) do artigo 16º do C.R.P., que estabelece a nulidade dos registos feitos com base em títulos insuficientes para a prova do facto registado¹⁵⁸.

¹⁵³ 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 (...)”.

¹⁵⁴ www.predialonline.mj.pt

¹⁵⁵ Cfr. Art.º 117º-I, do C.R.Pred

¹⁵⁶ Cfr. Art.º 117º-J, do C.R.Pred

¹⁵⁷ Na ação de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116º, n.º 1 do Código do Registo Predial e 89º e 101º do Código do Notariado, tendo sido os réus que nela afirmaram a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial. [D.R. n.º 63, de 31 de março de 2008].

¹⁵⁸ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.17.

Proferida a decisão pelo tribunal de 1ª instância, podem ainda os interessados recorrer para o Tribunal da Relação e se a situação se enquadrar nas alíneas a) a c) do nº3 do art.º117º-L para o Supremo Tribunal de Justiça.

Caso não seja apresentado recurso, a decisão tornar-se-á então definitiva e o conservador deve lavrar oficiosamente o respetivo registo.

3.7 - Outras Justificações

O artigo 118.º do C.R.P., prevê outros casos de justificação. No primeiro caso, pode a justificação 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 própria¹⁵⁹.

Existem, no entanto, outros processos “que são verdadeiros processos especiais de justificação”¹⁶⁰. Como é o caso de um processo que tem lugar nas repartições de finanças e diz respeito aos bens de domínio público privado que consiste na afixação de um edital onde se afirma que o prédio pertence ao Estado, convidando os interessados caso assim o entendam a deduzir oposição, se terminado o prazo ninguém se manifestar é então possível titular a justificação¹⁶¹.

Existe também um processo de justificação no âmbito comercial que tem por objetivo a dissolução imediata de sociedades, que se inicia por requerimento ou por auto, seguido da confirmação por três declarantes e posteriormente pela decisão¹⁶².

¹⁵⁹ MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais...* cit., p.17.

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.

¹⁶⁰ GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 115.

¹⁶¹ GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 115 e 116.

¹⁶² GUERREIRO. J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado...* cit., p. 116 e 117.

4 - Princípios registais

Os princípios registais são uma das bases estruturantes do nosso ordenamento registal e encontram-se positivamente plasmados no CRPred.

Conforme escreve J. SEABRA LOPES “são os princípios de que são consequência as disposições legais reguladoras desta espécie de registo e que ajudam a compreendê-las e a interpretá-las”¹⁶³.

Os princípios registais, não sendo princípios gerais de direito, são regras, algumas elevadas à categoria de pressupostos, que fazem com que o sistema registal funcione, de tal modo que produza os efeitos para que foi criado.

O sistema registal português norteia-se por diversos princípios nomeadamente: o princípio da instância, princípio da tipicidade, princípio da presunção da verdade, princípio da publicidade, princípio da especialidade, princípio da prioridade, princípio da legitimação de direitos e o princípio do trato sucessivo.

4.1 - Princípio do trato sucessivo e o Princípio da prioridade

O princípio da prioridade, no seu cerne, aflora a velha máxima latina *prior in tempore, potior in iure*, ou seja, primeiro no tempo melhor no direito. Mas o princípio da prioridade registal não segue esta máxima no seu sentido literal, o que sucede é uma aplicação analógica da mesma. Assim sendo, não é o direito que nasceu primeiro que prevalece sobre o que nasceu depois, mas sim o direito que primeiramente for registado prevalece sobre os demais posteriormente registados. Esta ordem é estabelecida pela data dos registos que como consta do art.º 77.º do CRPred, resulta da data de apresentação dos documentos no diário ¹⁶⁴. Se os registos forem da mesma data a prioridade afere-se pela ordem temporal das apresentações.

Este princípio pressupõe a existência de um terceiro e possui uma aplicabilidade diferente, consoante os direitos inscritos sejam ou não incompatíveis entre si¹⁶⁵.

O princípio da prioridade visa definir uma ordem de prioridade entre direitos similares, pertencentes a pessoas distintas, sobre um mesmo bem imóvel¹⁶⁶.

¹⁶³ LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p.343

¹⁶⁴ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado...* cit., p.37.

¹⁶⁵ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral ...* cit., p.67 a 70.

¹⁶⁶ LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p.349.

O que se acontece é que, caso os direitos sejam incompatíveis, e tenham origem no mesmo transmitente, o direito de um exclui o direito do outro.

Noutro sentido, por exemplo, se o proprietário hipotecar duas vezes o mesmo prédio, o direito de ambos os credores não é incompatível, ambos poderão ver o seu direito satisfeito, embora um primeiro que o outro, há lugar a uma graduação e não a uma incompatibilidade.

O princípio da prioridade contempla ainda outra especificidade: no caso dos registos provisórios, é possível através deles salvaguardar um direito, como é o caso do registo provisório de aquisição com base em contrato de promessa de aquisição, através do qual se pretende salvaguardar um direito que se irá posteriormente adquirir. O registo desse mesmo facto embora lavrado como provisório conserva a prioridade sobre os factos posteriormente inscritos. Esta proteção antecipada designação atribuída por MOUTEIRA GUERREIRO, prevalece tanto nos registos provisórios por natureza como nos registos provisórios por dúvidas¹⁶⁷.

Uma outra situação prende-se com a manutenção da prioridade no caso de procedência da impugnação da decisão proferida pelo conservador (art.º 4º n.º6 CRPred). Os atos podem ser indevidamente recusados, e uma vez sanada e retificada essa recusa, sendo requalificada a decisão, faz sentido que a data que deva ser considerada seja a consignada à data da apresentação.

A apresentação tem um carácter fundamental (art.º 60 e ss CRPred), uma vez que é este “ato” que marca a data dos registos e que conseqüentemente define a sua prioridade. As apresentações são efetuadas dentro do horário do atendimento, sendo o livro diário encerrado diariamente.

MOUTEIRA GUERREIRO “diz-se, ainda, que complementa esta regra aquela outra que veda o acesso ao registo definitivo do posterior ato incompatível - e que tem a sua formal tradução tabular no princípio do trato sucessivo”¹⁶⁸.

¹⁶⁷ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral... cit.*, p.67 a 70.

¹⁶⁸ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado... cit.*, p.37.

Um exemplo prático do supra afirmado:

A Vende a B que não regista

A vende a C que regista

Devido ao princípio da prioridade o direito que prevalece é o registado, ou seja, o direito de C embora tenha sido posteriormente adquirido. Se B posteriormente viesse a efetuar o pedido de registo tendo em conta o supramencionado, como se trata de um direito incompatível, haveria uma classificação desfavorável por parte do conservador e nos termos da lei seria considerado como provisório por dúvidas, nos termos do disposto nos art.ºs 34.º, n.º 4 e 68º do CRPred.

4.2 - Princípio do trato sucessivo e o princípio da presunção da verdade

Segundo o princípio da presunção da verdade, o registo definitivo faz presumir que o direito existe e que pertence ao respetivo titular. Não podemos, porém, olvidar-nos de uma parte não menos importante da parte final do art.º 7 “nos precisos termos em que o registo o define”. No entender de MOUTEIRA GUERREIRO o legislador colocou aqui também uma presunção de exatidão¹⁶⁹. Sendo esta presunção ilidível (*iuris tantum*), se a mesma não for afastada, presume-se a veracidade dos factos registados. No entanto, quem tem a seu favor a presunção legal, não terá necessidade de fazer prova do facto, há uma inversão do ónus da prova (art.º 350º CC)¹⁷⁰. Quem pretender contestar os factos constantes do registo terá também de pedir o cancelamento do registo. Se não o fizer, a ação não prosseguirá após os articulados, uma vez que, poderíamos chegar a uma contradição, entre a sentença e um ato que produz efeitos *erga omnes* quanto a veracidade e validade do mesmo. Esta presunção subsiste enquanto vigorar o registo e cessa quando os seus efeitos se extinguem (ex: nova aquisição, cancelamento da penhora)¹⁷¹.

Note-se que os titulares inscritos na matriz, só para efeitos tribuários constituem presunção de propriedade (art.º 12 nº 5 CIMI)¹⁷².

Um caso em que é flagrante o encadeamento lógico destas duas normas supramencionadas é a aplicabilidade do trato sucessivo aquando da aquisição originária, uma vez que, caso exista titular inscrito, este devido à presunção da verdade de que

¹⁶⁹ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado...* cit., p.41.

¹⁷⁰ LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p. 346.

¹⁷¹ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado...* cit., p.41.

¹⁷² LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p.346.

beneficia nos termos do art.º 7º CRPred, não pode ser efetuado o registo definitivo a favor do adquirente originário, sem que de alguma forma se suscite ao titular inscrito a possibilidade de se opor.

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO “E é porque o registo exige essa prova de um trato sucessivo que também existe fundamento lógico para que a lei estabeleça a presunção de verdade do assento registal”¹⁷³.

4.3 - Harmonização entre o princípio do trato sucessivo e a legitimação de direitos

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO no que toca ao princípio da legitimação “... há autores que se referem à presunção de titularidade que deriva do registo, e para outros, será como que uma nova faceta do trato sucessivo, na perspetiva da constituição dos direitos”¹⁷⁴. Em qualquer dos casos, para que o proprietário possa titular uma transmissão ou constituir um encargo é necessário que este faça prova, de que possui um comprovativo registal, que prove que o direito em causa existe na sua esfera jurídica e que se encontra registado a seu favor.

O princípio da legitimação de direitos dirige-se fundamentalmente a quem elabora os documentos, enquanto que o trato sucessivo recai sobre quem tem de efetuar o registo, ou seja, o conservador.

Conforme cita MOUTEIRA GUERREIRO, MENEZES CORDEIRO entende que esta norma veio “Dinamizar a atividade interna dos efeitos do registo, conseguindo, só com isso, uma efetividade maior dos efeitos substantivos variados que o registo predial já comportava”¹⁷⁵. Segundo o mesmo autor este princípio acabou por de modo indireto” generalizar a obrigatoriedade do registo em todo o país”¹⁷⁶.

Segundo FERNANDO NETO FERREIRINHA, “Com esta medida o legislador procurou legitimar a titulação dos actos e o seu registo, dando mais segurança ao comércio jurídico, na medida em que os bens imóveis só com intervenção do proprietário inscrito podem ser alienados ou onerados”¹⁷⁷

¹⁷³ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado...* cit., p.41.

¹⁷⁴ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.27,28

¹⁷⁵ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.72.

¹⁷⁶ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.72.

¹⁷⁷ FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial...* cit., p.2.

Conforme enunciado anteriormente o sistema registal português, ao longo da sua evolução histórica, nunca possuiu uma obrigatoriedade registal implícita, tendo coexistido, até, uma dualidade de regimes, que pressupunha a obrigatoriedade registal nos conselhos onde existia cadastro geométrico e um regime facultativo em todos os outros. Este regime dividiu o país, e é de salientar, ainda, que as sanções aplicadas à data, passavam inicialmente por uma simples multa e posteriormente caso não fosse requerido registo no prazo de 3 meses poderia sancionar-se o facto com as penas aplicáveis ao crime de desobediência qualificada. Esta pena foi muito criticada por ser juridicamente desajustada¹⁷⁸.

Atualmente, desde 21 de julho de 2008, vigora o regime de obrigatoriedade direta, de tal modo que, com a nova legislação, quem pretender alienar ou onerar terá de estar legitimado para tal, de forma a que se possa garantir o fim primordial do registo, ou seja, a segurança do comércio jurídico imobiliário. Conforme escreve MOUTEIRA GUERREIRO, a posse não pode ser “oculta”, esta será definida atualmente pela *inscrição registal*¹⁷⁹.

Esta norma consigna, no entanto, algumas exceções nomeadamente¹⁸⁰, designadamente: a) a partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis; b) os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados; c) os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes; tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire.

As exceções mencionadas encontram-se, igualmente, previstas no Código do Notariado, designadamente no artigo 54.º, n.º 2, embora com redação ligeiramente diferente do Código do Registo Predial.

De facto, a redação do art.º 54º nº 2 tem um redação similar à prevista no art.º 9º nº 2 a): “Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se

¹⁷⁸ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.73.

¹⁷⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.74.

¹⁸⁰ Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, art.º 9º n.º 2 e 3.

contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera.”¹⁸¹.

A exigência supracita é dispensada nos termos do art.º 55º CN, nos atos de partilha de herança, caso se trate de prédios não descritos ou sem registo de aquisição em vigor, nas transmissões de prédios pertencentes à herança, se os partilhantes ou transmitentes se encontrarem habilitados como únicos herdeiros, ou for feita, simultaneamente, a respetiva habilitação¹⁸².

No que respeita aos atos praticados no mesmo dia, não seria viável publicá-lo.

Relativamente aos casos de urgência devidamente justificados por perigo de vida dos outorgantes existem dois pontos de vista opostos, um que indica que o legislador foi demasiado restritivo, ao restringir o âmbito de aplicação do termo “casos de urgência” apenas aos casos de perigo de vida. Por outro lado, conforme escreve MOUTEIRA GUERREIRO, há autores que consideram que não deveria haver esta exceção, no entender de FONSECA E SILVA “...uma pessoa em perigo de vida não pensa em negócios jurídicos e ainda estes negócios jurídicos podem estar viciados, podem ter sido sugeridos por querido, ou imposto pela outra parte ou pelo seu beneficiário”¹⁸³.

A última exceção existe no nosso ordenamento devido à dualidade de regimes existentes anteriormente e que levou a que grande parte do país não possuísse registo obrigatório. De forma a facilitar ao cidadão o registo a seu favor o legislador consignou esta exceção exigindo “apenas” o documento comprovativo do direito, ou possibilitando ainda a justificação simultânea para que o titular possa obter o título necessário para a formalização do registo.

Estes dois princípios são muitas vezes confundidos no seu conteúdo e na forma como se aplicam, mas a verdade é que estes se complementam, uma vez que, o princípio da legitimação de direitos visa assegurar que quem pretende alienar ou onerar determinado bem imóvel que é o verdadeiro titular do direito que pretende transmitir, e a forma de demonstrar que é o verdadeiro titular do direito é comprovar que o bem está

¹⁸¹ Decreto-Lei n.º 21/87, de 12 de janeiro.

¹⁸² LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado...* cit., p. 352.

¹⁸³ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.77

registado a seu favor, o que leva a que quem pretende transmitir estabeleça ou dê continuidade ao trato sucessivo.

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO a legitimação dirige-se à titulação dos atos e o trato sucessivo ao seu registo.

O objetivo de ambos é similar, ambos pretendem que o direito do adquirente se apoie no do transmitente, e os encargos só podem ser constituídos por, ou contra o titular.

Se repararmos, a atual redação do nº1 do art.º 34º é substancialmente diferente da que foi inicialmente concebida pelo legislador. Inicialmente era exigida em casos de negócio jurídico a prévia inscrição a favor do transmitente ou onerante, caso o prédio se encontrasse por descrever. Conforme cita MOUTEIRA GUERREIRO “a norma do art.º 9º veio diminuir drasticamente o campo de aplicação da regra da inscrição prévia”¹⁸⁴. O Código de Registo Predial vigora de 1 de outubro de 1984, sendo que todos os atos antes de 1 janeiro 1984 se encontram excetuados. Os casos de urgência previsto no art.º 9º nº2 al. c), ficam fora do princípio geral definido pelo art.º 34º nº 1¹⁸⁵.

MARIA CARCABA FERNANDEZ, citada por MOUTEIRA GUERREIRO, entende que “... A prévia inscrição não é requisito necessário para a validade de um ato de disposição, senão para a sua consistência registral”, “pelo contrário, na regra do nº 2 do art.º 34º (e nº1 do art.º 9º), embora também formal, o que pode estar em causa é a *validade* do negócio. E tem por fim garantir o cumprimento das regras de aquisição derivada”¹⁸⁶.

¹⁸⁴ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.78

¹⁸⁵ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.78,79.

¹⁸⁶ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral...* cit., p.79, nota (1).

5- Direito Comparado

5.1 - Direito registal Espanhol

O primeiro antecedente de um sistema de registo público, no ordenamento jurídico espanhol remonta a 1539. No entanto, tal como no resto da Europa, também em Espanha, foi no final do século XVIII, que surgiu a necessidade de um registo de ônus, levando à criação dos chamados Escritórios ou Contabilidade de Hipotecas¹⁸⁷.

Durante o século XIX, as tentativas de codificação sucederam-se ininterruptamente. No entanto, foi o fracasso do Projeto de Código de 1851 que impulsionou a criação de um moderno sistema de hipotecas.

A 4 de Julho de 1859, foi elaborado um Projeto de Lei que mais tarde se tornaria a Lei Hipotecária em 8 de fevereiro de 1861. Na sequência da entrada em vigor desta Lei, foram observados, na mesma alguns defeitos, que viriam a dar origem à Lei de 21 de dezembro de 1869.

O Código Civil, por sua vez, apenas dedicava ao Registo Predial quatro artigos (art.º 605º a 608º). Havia também uma limitação muito grande na regulamentação da hipoteca (art.º 1874º a 1880º). Em qualquer caso, o Código fazia reservas e remissões abundantes às disposições da Lei Hipotecária.

Após as reformas substanciais de 1909 e 1944, o texto que originou a atual Lei Hipotecária foi emitido em 8 de fevereiro de 1946, dando origem ao Regulamento em 14 de fevereiro de 1947. Obviamente, um e outro têm sofrido várias modificações, as últimas sucederam-se nos anos de 2007 e 2015¹⁸⁸.

Historicamente denominada por Lei Hipotecária, o Direito imobiliário registal é implementado a partir de um órgão específico, o registo de propriedades, este normativo é chamado para disciplinar, de forma integral, a publicidade sobre a situação jurídica dos imóveis¹⁸⁹.

¹⁸⁷ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad* [consult. 10 novembro 2018], p.53 Disponível https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiTt4CGocHfAhWp4IUkHWcpBc4QFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fdia.net.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F4034057%2F2.pdf&usg=AOvVaw0SKSVCmhNSAE9g_WISuxpC.

¹⁸⁸ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.53.

¹⁸⁹ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.50.

Os aspetos fundamentais do Direito Hipotecário são a publicidade registal e o Registo de Propriedade. O Direito Hipotecário pode ser definido como «el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral a través dei Registro de la Propiedad» ou «el conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir congoscibilidad general, de situaciones jurídicas inmobiliarias, a través de la institución dei Registro de la Propiedad, cuyo objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles»¹⁹⁰.

Segundo o mesmo autor são três os ideais fundamentais¹⁹¹: a) **Posição registal** que se reflete na esfera jurídica do titular do direito registal, a partir do momento em que este acede ao registo como titular de um direito real; b) **Aquisição de uma posição registal**, apenas se repercute após o cumprimento das diversas formalidades exigidas pela lei, por exemplo o respeito pelo princípio do trato sucessivo; c) **Eficácia da posição de registo**, uma vez que o proprietário registal após legalmente consagrado produz efeitos fundamentais que variam de acordo com os sistemas, mas que vão desde a “constituição” do direito real (registo constitutivo) até a inexigibilidade, passando pela presunção de precisão e a inatacabilidade do direito do titular no pressuposto do registo público (aquisição a não domino).

O Registo de Propriedade é um instrumento para a segurança jurídica dos direitos legais e do tráfego imobiliário. Esta segurança jurídica é transferida para a sociedade como requisito a ser cumprido pela lei. Isto deve oferecer as soluções que levam a constituir um sistema estruturado de "ordenação de certeza" que permite, por um lado, depositar nele um mínimo de confiança e, por outro lado, fornece as garantias que o protegem¹⁹².

O Registo Imobiliário surge com a finalidade de favorecer o tráfego jurídico e incentivar a confiança dos agentes económicos do setor imobiliário para que estes apoiassem as operações de financiamento. O registo de imóveis passou a ser, assim um

¹⁹⁰ GARCIA, Juan Manuel Garcia – *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civistas, 1988, p.65.

¹⁹¹ GARCIA, Juan Manuel Garcia – *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*... cit., p.65 e 66.

¹⁹² LÓPEZ, Germán Rodríguez - XIV Congreso Internacional de Derecho Registral [consultado em 10 novembro 2018]. p.3 Disponível em http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosMoscu/Relaci_n_del_registro_de_la_propiedad_con_otras_instituciones_Judicatura_y_Administraci_n_Tributaria.pdf.

registro de encargos e hipotecas, o que explica o nome que ainda é utilizado para este ramo do sistema jurídico Espanhol, o de Lei hipotecária.

O principal objetivo do registro é mitigar os riscos e a fraude existentes no comércio jurídico imobiliário. Quem adquire o direito do sujeito que aparece como dono do registro partirá de uma premissa de segurança primordial para o tráfego quotidiano, na medida em que o registro transmitirá a ideia, presunção em boa técnica jurídica, de estar perante o legítimo proprietário e portanto, o único com aptidão para dispor da coisa.

Presume-se que as inscrições no registro sejam conhecidas por todos, uma vez que a realização dos efeitos legais que interessam à esfera de vários não pode depender do mero conhecimento factual do publicado. Ou seja, as consequências legais derivadas da publicidade ocorrem independentemente do conhecimento efetivo ser dado ou não. No entanto, este saber jurídico está muito longe de excluir a possibilidade de conhecimento efetivo material não apenas presumido, pelas partes interessadas. Seria simplesmente injusto que a lei presumisse e impusesse um conteúdo de registro de conhecimento para, ao mesmo tempo, proibir o acesso efetivo a esse conteúdo. Por esta razão, o registro de propriedade é essencialmente público, ao contrário de certos registos administrativos.

5.1.1 - Característica do Direito Hipotecário¹⁹³

O Direito hipotecário é composto por uma pluralidade de normas que na sua essência são de Direito Civil, mas, no entanto, considera, também, normas relacionadas com outros ramos do Direito (Processual, Administrativo, Fiscal). Esta pluralidade de normas suscita várias dúvidas quanto à autonomia ou não do Direito hipotecário e se este é ou não uma parte do Direito Civil.

O Direito hipotecário é um ramo de Direito privado, mas com uma série de relações com o Direito público.

É uniforme a aplicação deste ramo do Direito Espanhol a todo o seu território. As normas hipotecárias podem ter efeitos retroativos.

¹⁹³ GARCIA, Juan Manuel Garcia – *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario...* cit., p.66.

Em relação ao conteúdo da disciplina, é comum projetar duas partes¹⁹⁴.

Uma parte formal que seria integrada pelos conceitos e normas relacionados ao modo e maneira em que deveriam ser elaborados os assentos registais, as etapas que deveriam ser seguidas, os recursos que o solicitante teria antes da decisão do registrador¹⁹⁵ de não registrar o título correspondente e todas as questões relacionadas à organização, procedimento e gestão do registro.

Na parte material da lei estariam consignados os princípios e regras que determinariam que os direitos podem ser registados, bem como, os pressupostos necessários para isto ser feito. Por exemplo no que diz respeito à autenticidade do título apresentado, ou seja, o valor do direito inscrito entre as próprias partes ou perante terceiros, assim como, quaisquer outros que especifiquem no seu escopo os efeitos do assento.

O art.º 605º do Código Civil Espanhol e o art.º 1º¹⁹⁶ da Lei Hipotecária, no seu primeiro parágrafo, coincidem em afirmar que "o Registro de Propriedade tem como objeto o registro de atos e contratos relativos à propriedade e outros direitos reais sobre bens imóveis"¹⁹⁷.

Como instituição legal, pode definir-se o órgão registal como aquele que se encontra destinado a reforçar a segurança do tráfego imobiliário, publicando a situação jurídica dos imóveis.

Como entidade, pode definir-se como a agência estatal que tem por objeto a constância e a publicidade da propriedade real. A esse respeito, o art.º 357º do Regulamento do Crédito Imobiliário determina que a instalação e a preservação do cartório, em local adequado para a segurança e conservação dos livros, serão de responsabilidade do registrador. O segundo parágrafo do art.º 1º da Lei Hipotecária também responde a essa perspectiva, segundo a qual "as inscrições ou anotações serão

¹⁹⁴ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.50.

¹⁹⁵ Figura equivalente ao Conservador em Portugal.

¹⁹⁶ Artículo 1 - "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles."

¹⁹⁷ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.50.

feitas no registo em cuja circunscrição territorial se localiza o imóvel". Em Espanha, o registo de imóveis sempre dependeu do Estado e não das entidades territoriais inferiores.

Outra peculiaridade do modelo de registo Espanhol é que os registradores de propriedade, possuem um estatuto orgânico diferenciado que lhes permite aproximar mais da condição de profissionais liberais do que de funcionários públicos. Ficando submetidos como estes ao princípio da legalidade, autonomia no desempenho das suas funções.

O sistema imobiliário Espanhol é ainda caracterizado pelo duplo controlo da legalidade, quer pela via notarial, quer pela via registal¹⁹⁸.

¹⁹⁸ DELGADO, Carmen Jerez– *El Sistema Inmobiliario Registral a La Luz de La Ley 13/2015, de 24 de Junio*. Revista de Derecho Civil, Madrid, vol. III, núm. 1. p.1.

5.2 - Os princípios no sistema registal espanhol

No sistema jurídico espanhol, os princípios hipotecários são tradicionalmente os critérios básicos que compõem o sistema de publicidade legal de imóveis.

Segundo ROCA SASTRE estes são o resultado alcançado através da síntese técnica de parte do sistema jurídico sobre o assunto, manifestada numa série de critérios fundamentais e diretrizes essenciais para o sistema de registo imobiliário espanhol.

Para LACRUZ BREDEJO, os princípios registais são as regras gerais da legislação hipotecária espanhola.

Os princípios hipotecários, na medida em que são alcançados pela indução do direito positivo, não têm o grau de princípios gerais do direito, não são regras permanentes de valor universal que estão acima da ordem formulada, mas são normas de direito positivo, variáveis em função do mesmo, são meios dos quais o ordenamento jurídico se serve para assegurar a segurança do tráfego imobiliário.¹⁹⁹.

5.2.1 - Princípio da legitimação

O princípio da legitimação, consiste na presunção de exatidão do registo, ou seja, o conteúdo do registo reflete fielmente a realidade, desde que a sua imprecisão não seja declarada. Esta presunção geral de verdade é apresentada, em relação ao direito registado, em favor da sua própria existência, mas também da propriedade e do conteúdo com o qual ela é publicada.

Este princípio encontra-se consagrado nos seguintes preceitos da Lei Hipotecária²⁰⁰:

No art.º 1º, no terceiro parágrafo, quando estabelece que as anotações no registo "estão sob a guarda dos tribunais e produzem todos os seus efeitos até que sua imprecisão seja declarada nos termos estabelecidos nesta lei".

No art.º 38º, no primeiro parágrafo, uma vez que para todos os efeitos legais se presume que os direitos reais inscritos no registo existem e pertencem ao seu titular na forma determinada pela respetiva entrada. Da mesma forma, presumir-se-á que quem registou o domínio dos bens imóveis ou direitos reais tem a posse deles.

¹⁹⁹ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.53.

²⁰⁰ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.54 e 55.

No art.º 97º da Lei Hipotecária, em virtude do qual "cancelado um assento presume-se extinguido o direito ao referido assento".

Na sua dimensão processual, os efeitos da presunção a favor do titular registado possuem formas diferentes, consoante ele atue como demandante (Autor), demandado (Réu) ou terceiro.

Na qualidade de demandante, o detentor registado pode exercer as ações de reivindicação, negação ou confissão apresentando apenas a correspondente certificação do registo. O detentor do registo, encontra-se legitimado para poder impor a sua defesa de forma mais célere contra aqueles que, sem título registado, se opõem ao seu direito ou perturbam o seu exercício.

Na qualidade de demandado, como o proprietário registado tem a seu favor a presunção de existência e pertença do direito, qualquer ação que o contradiga deve ser dirigida contra ele, caso contrário, não seria possível registar o título que, ao contrário do seu, teria sido declarado num processo para o qual não havia corrido os devidos termos.

Por exemplo, qualquer pessoa que alegue a usucapião como facto aquisitivo da propriedade de um imóvel, presumindo a existência de uma pessoa como proprietário registado mesmo que esta tenha declarado que transferiu a propriedade do bem imóvel para um terceiro que ainda não havia apresentado o seu título a registo, o usucapiente, de forma a salvaguardar os seus interesses, deve intentar e ação contra ambos.

Os assentos registais despachados não podem ser cancelados sem o consentimento expresso do titular ou ordem judicial a esse respeito.

Somente quando a causa do cancelamento for totalmente objetiva, é que o cancelamento pode ser solicitado sem a autorização judicial ou o consentimento da parte lesada. Este é o caso de todos os direitos de vida ou de nascimento com uma duração predeterminada, que devido a sua condição deve ser extinta pela simples passagem do tempo indicado. Por exemplo, com a mera apresentação da certidão de óbito, o proprietário da nua propriedade pode solicitar o cancelamento do usufruto.

Na qualidade de terceiro, o art.º 38º da Lei Hipotecária, no seu terceiro parágrafo, estabelece que, no caso do embargo preventivo, a sentença executiva ou execução de determinados bens imóveis ou qualquer processo de execução relativo aos seus frutos, produtos ou rendimentos, será suficiente a apresentação de uma certidão do registo, onde

conste que os bens ou direitos estão registados a favor de uma pessoa diferente daquela que consta dos autos.

Em boa lógica, o terceiro de registo só pode beneficiar quando não deva ser afetado pela execução como réu. Por exemplo, se o terceiro adquiriu o seu direito e foi efetuar o registo do embargo.

Este princípio adquire um novo alcance, a partir da reforma da Lei Hipotecária com a entrada em vigor da Lei 13/2015, de 24 de junho. Esta alteração é do ponto de vista prático a grande novidade em relação aos detentores registados. Após a entrada em vigor do novo normativo pode dizer-se que houve uma extensão do princípio da legitimação como um novo princípio da legitimação gráfico. A extensão do princípio encontra-se relacionada com a localização georreferenciada da propriedade, levando a consequências materiais e processuais importantes. A consequência substantiva é a determinação do objeto sobre o qual recai o direito (reforçando assim o princípio da especialidade registal), sendo que a consequência processual é a atribuição do ônus da prova ao litigante, na ação que correrá termos contra o titular do registo em matéria de delimitação dos limites da propriedade ou determinação de sua capacidade. Uma vez, que o princípio da legitimação protege o titular do registo e a partir desta reforma, não só como detentor do direito, mas também quanto aos dados factuais relativos à situação georreferenciada da propriedade publicada pelo registo²⁰¹.

²⁰¹ DELGADO, Carmen Jerez– *El Sistema Inmobiliario Registral...* cit., p. 16.

5.2.2 - Princípio da prioridade

Se num determinado bem imóvel coexistirem vários direitos reais, estes são graduados e classificados, de acordo com a sua preferência, tendo em conta a data de entrada no registo. O direito mais antigo prevalece sobre o mais moderno (*prior in tempore, potior in iure*)²⁰².

Quando se trata direitos registáveis que não podem coexistir, a prioridade atua em sentido excludente. No caso de direitos compatíveis, limita-se a conferir um grau preferencial.

Se houver três hipotecas numa propriedade, "A", "B" e "C", os detentores "A" e "B" poderão trocar livremente, fazendo as anotações apropriadas na margem de cada hipoteca. Mas se aqueles que "permutam" forem "A" e "C", o registrador deve solicitar o consentimento de "B", para evitar ser prejudicado por um direito de conteúdo diferente daquele que era preferido.

A prioridade é determinada pela data de apresentação do título no registo. O art.º 24^{o203} da Lei Hipotecária expressa-se neste sentido ao considerar que deve constar da ficha de registo a data da apresentação no serviço de registo. É através deste registo de apresentação, que se determina a preferência entre dois ou mais registos da mesma data relativa a um mesmo prédio (Art.º 25^{o204} da LH).

No caso de se apresentar ao mesmo tempo dois ou mais títulos contraditórios sobre a mesma propriedade, deverá proceder-se da maneira determinada pelos art.º 420º e 426º do Regulamento Hipotecário.

Nos termos do disposto no art.º 17º da Lei Hipotecária quando seja registado ou anotado preventivamente no registo qualquer título de tradução ou de declaração da propriedade do imóvel ou dos direitos reais impostos sobre o mesmo, não poderá inscrever-se ou anotar-se nenhum outro de data igual ou anterior que se oponha ou seja incompatível. Mesmo que só exista o assento de apresentação, também não se poderá

²⁰² TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.56 e 57.

²⁰³ Artículo 24. – “Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.”

²⁰⁴ Artículo 25. – “Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.”

registrar ou anotar qualquer outro título da classe previamente expresso durante o período de 60 dias, contados a partir da próxima data até ao fecho do mesmo assento.

A norma supracita incorpora na sua génese o denominado “cierre registral”, que possui esta designação, uma vez, que o registo se fecha para aqueles que pretendam efetuar o registo com base num título anterior ao que se encontra devidamente registado²⁰⁵.

“El cierre registral” foi projetado para casos de incompatibilidade.

Se uma propriedade for vendida pelo seu proprietário a dois compradores diferentes através de escrituras públicas e apenas o segundo comprador efetuar o registo, este registo impedirá o registo do primeiro. No caso de o primeiro comprador efetuar o registo em primeiro lugar, o art.º 17º da Lei Hipotecária seria inaplicável, já que o título que não poderia ser registado seria o posterior, não anterior, como estabelece o preceito legal, neste caso, a incompatibilidade seria resolvida de forma mais adequada com base no princípio do trato sucessivo²⁰⁶.

Com a reforma da Lei Hipotecária devido à entrada em vigor da Lei 13/2015, de 24 de junho, pouco ou nada se alterou no que diz respeito ao princípio da prioridade. O teor literal do art.º 38º manteve-se, mas estendeu-se a eficácia do princípio aos dados factuais das propriedades. Entre dois prédios registados, o princípio ou não se pronuncia (considerando que não pode ser favorável simultaneamente em favor de ambas) ou é favorável ao proprietário que efetuou o registo em primeiro lugar no que se refere aos dados registados (embora as coordenadas georreferenciadas da propriedade não apareçam na inscrição).

Na opinião de CARMEN JEREZ DELGADO, se a documentação gráfica de uma propriedade não está em conformidade com a documentação gráfica da propriedade adjacente anteriormente registada, o registo deverá ser suspenso, até definirem judicialmente os limites das propriedades. Isso não permite falar num princípio da prioridade gráfica, no máximo poderia falar-se de um princípio de oponibilidade entre o que está registado contra o que não está registado. O proprietário do prédio que efetuou

²⁰⁵ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p. 57.

²⁰⁶ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p. 57.

o registro em primeiro lugar é favorecido pelo princípio de legitimação, neste ponto e tem a seu favor uma presunção iuris tantum de precisão do que é publicada pelo registro.

O proprietário da outra propriedade, que levou posteriormente a documentação gráfica georreferenciada do Registro Predial, assumirá o ônus da prova dos mesmos²⁰⁷.

²⁰⁷ DELGADO, Carmen Jerez– *El Sistema Inmobiliario Registral...* Cit., p.11 a 13.

5.2.3 - Princípio do “tracto sucessivo”

5.2.3.1 – Fundação

O princípio do trato sucessivo veio estabelecer uma ordem tabular no registo, exigindo a identificação pessoal e real na correlação entre título e o registo, veio ainda ordenar sucessivamente os assentos, dentro de cada fôlio com base na ligação causal entre a posse registada do cessionário e do comprador que pretende registar.

5.2.3.2 - Natureza²⁰⁸

Há duas correntes quanto à verdadeira natureza do trato sucessivo.

A primeira diz respeito ao trato sucessivo como requisito de inscrição registal. Autores como SANZ FERNANDEZ, e mais recentemente CRUZ BERDEJO, consideram que o trato sucessivo não é um autêntico princípio hipotecário, mas sim um requisito de inscrição.

A segunda considera o trato sucessivo como princípio hipotecário. Nesta corrente podemos citar DON JERONIMO GONZALEZ, que configurou o princípio do trato sucessivo como um dos grandes princípios hipotecários. Enquanto que a Lei hipotecária em 1861 só contemplava os princípios da publicidade e especialidade, o preâmbulo da Lei de 1944 já mencionou o princípio do trato sucessivo.

5.2.3.3 - Conceito²⁰⁹

Para a ROCA SASTRE, o princípio do trato sucessivo exige que a história jurídica de cada prédio figure no registo "sem solução de continuidade", para que o transmitente de hoje seja o comprador de ontem, e o adquirente de hoje seja o transmitente de amanhã.

JOSE MANUEL GARCIA GARCIA define o princípio do trato secessivo como "aquele princípio hipotecário que designa, que para se poder registar, anotar, cancelar ou para consignar pela nota marginal um direito ou uma situação jurídica registada, é necessário que conste previamente registrado ou anotado o direito em nome da pessoa que concede

²⁰⁸ BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo y la doble inmatriculación de fincas en el registro de la propiedad*. [consult.10 novembro 2018]. Disponível em <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/05/el-principio-de-tracto-sucesivo-y-la-doble-inmatriculacion-de-fincas-en-el-registro-de-la-propiedad/>

²⁰⁹ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

ou em cujo nome o ato ou contrato é concedido ou contra o qual corre termos um processo judicial ou administrativo. "

ANTONIO MANZANO SOLANO define o princípio do trato sucessivo como "uma técnica operacional do sistema de folio real, que busca estabelecer a ordem entre os assentos, como complemento à ordem entre as propriedades , mediante o encadeamento sucessivo ou simultâneo dos títulos registráveis, com base na inscrição prévia ou simultânea do título do transmitente no momento da inscrição do título do adquirente, ainda que o ato dispositivo seja anterior, como um pressuposto estrutural para a produção dos efeitos essenciais do sistema ".

5.2.3.4 - Classes²¹⁰

NUÑEZ LAGOS distingue o trato sucessivo como formal, material e abreviado.

O trato sucessivo formal é constituído pela cadeia de assentos de cada propriedade em virtude dos títulos apresentados, de modo a que cada título que chegue ao registo produza um assento.

O trato sucessivo material ou substantivo é a cadeia de titulares registais, ou sujeitos de direito a quem os direitos inscritos estão atribuído, de modo que cada assento carrega um titular.

O trato abreviado ocorre quando o mesmo assento compreende vários atos ou transmissões. Supõem uma exceção à regra geral de coincidência do trato formal e material e só é permitido nos casos legalmente previstos.

5.2.3.5 -Princípio do trato sucessivo e a faculdade dispositivo²¹¹

A inscrição a favor de um certo adquirente ou sucessor, deve ser precedida do registo do título do respectivo transmitente. Esta cadeia constitui a essência do trato sucessivo.

Entretanto, o intervalo sucessivo não impõe a coincidência necessária entre o título do registo e o exercício da faculdade dispositiva pelo proprietário ou pelo titular do direito. O exercício do poder do dispositivo é independente do registo do direito do disponente. É possível que o proprietário outorgue o ato dispositivo e só posteriormente efetue o registo. O essencial para que o adquirente possa ao abrigo da lei registar a sua

²¹⁰ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

²¹¹ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

aquisição é que, à data da apresentação do seu título no registo, a aquisição do seu antecessor já se encontre registada ou que se efetue o registo simultâneo de ambos os atos dispositivos.

O princípio do trato sucessivo teve a sua origem no princípio da legitimação, este exige que o ato a ser registado derive do último titular registado, de tal maneira que ao verificarmos a ficha de registos as transmissões se interliguem em perfeita sucessão. Existe um carácter de continuidade, sem interrupções.

5.2.3.6 - Efeitos

Além da clareza do conteúdo dos assentos do registo e da sua contribuição para os efeitos gerais do ordenamento jurídico, o princípio do trato sucessivo produz efeitos específicos.

Se à data da solicitação da inscrição, rejeição ou encerramento do registo os títulos submetidos à inscrição, não cumprirem a obrigatoriedade da inscrição prévia a favor do transmitente, será negada provisória ou definitivamente a publicidade do registo e todos os seus efeitos substantivos, como o princípio da fé pública e a de legitimação. O titular inscrito goza da garantia de que nenhum título poderá ser registado sem a sua intervenção.

5.2.3.7 - Artigo 20º da lei hipotecária²¹²

O princípio do trato sucessivo surge no ordenamento jurídico espanhol no art.º 20º²¹³ da Lei Hipotecária. Nos termos do artigo supracito para se inscrever ou anotar títulos pelos quais se declarem, transmitam, onerem, modifiquem ou extingam direitos reais sobre imóveis, deverá constar previamente inscrito ou anotado o direito das pessoas que outorguem ou que em seu nome sejam outorgados os atos referidos.

Podemos considerar neste princípio três âmbitos de aplicação:

Ambito subjetivo: A inscrição prévia deve constar a favor da pessoa que outorga o ato ou em nome do representado, deve haver uma identificação absoluta entre a pessoa que outorgue o ato ou contra qual se dirija o ato que se pretende inscrever e o titular registal. Deve ter-se em conta que o princípio do trato sucessivo se aplica não só aos atos voluntariamente concedidos pelo titular, mas também àqueles que possam ter natureza forçada, como a alienação resultante de um procedimento de execução ou de expropriação

²¹² Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

²¹³ “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”

compulsória. Portanto, é mais adequado falar de registo prévio em favor da pessoa que concede ou "tem que ser prejudicado" pela lei.

Ambito objetivo: Deve estar inscrito o direito do transmitente ou onerante, existindo correspondência entre o direito, o título que serviu de base à inscrição, a inscrição e a propriedade, tanto o que é objecto de direito no título como aquele que figure no folio do registo.

No entanto, o art.º 20º não exige que registrador verifique a pré-existência do direito da pessoa que no título apresentado ao registo aparece como um disponente, mas deve verificar se esse direito está inscrito em seu favor.

Ambito formal: Embora o art.º 20º só se refira aos assentos do registo ou da anotação, também é aplicável aos assentos de cancelamento e de nota marginal.

5.2.3.8 - Inscrição Prévia²¹⁴

O segundo e terceiro parágrafos do art.º 20º regulam as regras de atuação do Registrador quando não se cumpre o princípio do trato sucessivo. A inscrição prévia é necessária apenas para que o ato ingresse no registo, mas não é um requisito para a sua validade²¹⁵. Na aplicação prática o Registrador deve ter em consideração os seguintes pressupostos.

Quando o direito se encontre registado a favor de pessoa diferente e sem ligação com o concedente do documento, prevê o segundo parágrafo do art.º 20º, que "no caso de se registar esse direito a favor de uma pessoa que não a que concede a transmissão ou ônus, os registadores recusarão o registo solicitado". Portanto, se o trato sucessivo não for cumprido, porque o registante não coincide com o concedente do título que é apresentado para o registo, o registrador tem de recusar o registo.

Quando é registado o direito a favor de pessoa diferente, mas esta tem uma ligação com o outorgante do documento, de acordo com o disposto no art.º 105º do Regulamento hipotecário "não obstante o disposto no segundo paragrafo do art.º 20º, da lei, os registadores podem suspender a inscrição dos documentos que declarem, transfiram, onerem, modifiquem ou extingam o domínio e os demias direitos reais sobre imóveis no caso de a pessoa que outorgue o ato ou contrato alegar no documento submetido ser

²¹⁴ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

²¹⁵ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p. 58.

sucessor do titular registado ou poderá resultar tal circunstância do registo e do documento referido, e a pedido do apresentante irá fazer uma anotação preventiva por defeito subsanável. "

Este preceito supõem que o registor não deva negar, mas sim suspender a inscrição do título, quando o outorgante do documento apresentado à inscrição não coincida com o titular registal, mas que tenha com este uma relação de "sucessor", embora alguns autores estimam que pelo "sucessor" somente o herdeiro deve ser compreendido, a Direcção Geral dos Registos e Notariado e a maioria da doutrina interpretam em um sentido largo a expressão. E conseqüentemente, consideram como "sucessor" todos aqueles cujo direito emerge diretamente do detentor do registo, seja o título universal ou singular, onerosos ou lucrativos. Portanto, esta concepção ampla de "sucessor" permite que o registor suspenda a inscrição, sempre que não tenha tido acesso ao registo de uma transmissão intermediária ou ônus, ou seja, que não foi submetido para o registo do título em que o agora outorgante do título suspenso adquiriu o seu direito do titular atual. A mesma regra é consagrada na regra 1 do art.º 140º do Regulamento hipotecário para as anotações de embargo: "se a propriedade do imóvel hipotecado aparecer registrada em favor de uma pessoa diferente daquela contra a qual o embargo foi promulgado , a anotação deve ser recusada ou suspensa, conforme o caso."

Quando os prédios não se encontram descritos "*inmatriculados*", não estão inscritos a favor de nenhuma pessoa. O terceiro parágrafo do art.º 20º da Lei de Hipotecária afirma que: "quando não está inscrito em favor de qualquer pessoa o direito expresso e não é creditado em conformidade com o art.º 205º, os registoros devem fazer uma nota preventiva, a pedido da parte interessada, que persiste durante o período referido no art.º 96º da presente lei. ". O presente número reconhece a falta de cumprimento do princípio do trato sucessivo porque o bem imóvel se encontra "*inmatriculado*", o que pressupõe que o proprietário não teve acesso ao registo, portanto, não há nenhum titular registal. Se o título não permitir o registo do imóvel, o titular de qualquer direito constituído num imóvel cujo proprietário não tenha registado o seu domínio, pode lançar mão do procedimento previsto no art.º 312º do Regulamento hipotecário, que estabelece um requerimento notarial ou judicial ao proprietário para que se possa efetuar o novo registo no seu imóvel e caso este não se pronuncie, a mesma norma regula a maneira através da qual a pessoa interessada no título suspenso pode

obter o título de propriedade do suposto dono para que se possa posteriormente efetuar a inscrição.

5.2.3.9 - Trato sucessivo abreviado²¹⁶

O trato sucessivo abreviado tem lugar quando se permite que, no mesmo assento haja ao mesmo tempo vários atos dispositivos, sendo o último deles aquele que define o titular do registo atual. Só se aplica esta modalidade nos casos legalmente previstos e fundamenta-se na necessidade de simplificar o historial registal dos imóveis e evitar a proliferação de assentos temporários que não são significativos para os terceiros adquirentes.

A primeira situação em que lei permite a aplicação do trato sucessivo abreviado é a de vendas ou transferências para um herdeiro comum. De acordo com o número dois do quinto parágrafo do art.º 20º não será necessário efetuar o registo prévio dos documentos outorgados pelos herdeiros. Quando forem adjudicadas a um herdeiro um conjunto de propriedades, na inscrição que é feita será expressada a origem da adjudicação com referência ao respectivo título.

Este caso é justificado com a finalidade de evitar uma inscrição que se refira somente à previa adjudicação. Para efetivar o assento deve ser apresentado tanto o título que recolhe a prévia adjudicação como o que formalizar a venda ou transferência. A doutrina também considera que é aplicável no caso de um herdeiro que ceda ao demais o seu direito hereditário.

A segunda reporta aos casos de partilha depois de falecer um co-herdeiro. O sexto parágrafo do art.º 20º estipula que quando haja lugar a uma partilha, após a morte de um herdeiro, são adjudicados aos demais herdeiros os bens que pertenciam até então à esfera jurídica do *de cuius*, a inscrição será efetuada a favor dos adjudicatários, mas fazendo sempre constar todas as transmissões realizadas. Este parágrafo contém o chamado direito de transmissão, no qual um herdeiro morre sem aceitar ou repudiar a herança do falecido, formulado no art.º 1006º do código civil. A referência a ser realizada na inscrição, informa "as transmissões realizadas", ou seja, indicando que os direitos não foram adquirido do *de cuius* original mas sim por morte de um dos co-herdeiros. A transmissão intermediária é registada no corpo da inscrição, mas na ata da inscrição deve figurar como titular do registo o transmissário. A jurisprudência justifica essa suposição,

²¹⁶ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

a fim de evitar "inscrições que, por serem apenas transitórias e formulativas não têm finalidade prática". Além disso, o transmitente não se torna adquirente.

Terceira, a inscrição de várias transmissões hereditárias sucessivas. Este pressuposto foi aceite pela Direcção Geral dos Registos e Notariado, com a mesma justificação dos casos anteriores. No mesmo assento existem várias transmissões hereditárias, seja em favor de uma pluralidade de herdeiros ou a favor de um único herdeiro, que tenham sido formalizados no mesmo título. Na prática, é frequentemente registar simultaneamente a partilha da herança por morte do pai e da mãe.

Quarta, a anotação preventiva do embargo do procedimento seguido contra certos herdeiros do devedor, o art.º 166º/ 1 do Regulamento hipotecário estabelece que se uma anotação preventiva de um embargo no âmbito de um procedimento seguido contra herdeiros certo e herdeiros do devedor, os herdeiros sucedem o *de cujus* nas suas obrigações. Neste caso, dada a natureza urgente e provisória da anotação do embargo, é permitida a prática da anotação quando o titular registal é o devedor, mas o procedimento segue contra os seus herdeiros certos e determinados, sem fazer inscrição prévia em favor destes. Portanto, quando a anotação for apagada, o registo da transmissão hereditária também será extinto e em caso de alienação do bem executado, como resultado da execução, será necessária a prévia inscrição a favor dos herdeiros executado.

5.2.3.10 - Exceções ao princípio do trato sucessivo²¹⁷

As exceções ao princípio do trato sucessivo são sempre exceções ao trato formal, nunca ao trato material, uma vez, que não existe a necessidade do registo publicar um título transitório que autoriza uma pessoa para a realização do ato.

Representação e figuras afins.

Nos termos do disposto no quarto parágrafo do art.º 20º da Lei hipotecária não será necessário o registo prévio ou anotação a favor dos mandatários, representantes e demais pessoas que estão a agir temporariamente em representação de um órgão e que disponham de outros interesses, nas formas permitida pela lei. A aplicação deste preceito requer dois requisitos, o primeiro é atuar como órgão representativo e ser uma representação direta, uma vez, que as disposições simples ou fiduciárias requerem registo prévio e o segundo a exigência de temporalidade, porque se a representação é permanente, o pré-registo em favor do representante é essencial. Os presidentes e representantes não têm direito subjetivo, mas uma legitimação para agir em nome do órgão que representam, e portanto, o registo anterior deve ser a favor do último. Todavia, no caso de representação indirecta, por ter atuado no negócio do representante em nome próprio, será necessário um novo negócio jurídico para praticar a inscrição em favor do representado.

A ratificação de contratos privados.

Reflecte-se no número um do quarto parágrafo do art.º 20º e dispõem que não deve ser exigido o registo prévio para o inscrever os documentos outorgados pelos herdeiros, quando ratificarem contratos privados efectuados pelo falecido, desde que exista um suporte escrito e assinado por este. Se o *de cuius* antes da sua morte efectuou uma venda por meio de documento privado será necessário os herdeiros levarem a público o documento privado, mas não para inscrever os bens a seu favor, porque os bens que eram o objeto da venda e não eram mais parte do relictum da herança.

ROCA SASTRE salienta que os herdeiros ratificando a alienação já realizada atuam simplesmente como representantes daquele, cumprindo o dever inescapável de permitir ao adquirente a posse de um título idóneo para a inscrição. Embora a propriedade ainda esteja registada a favor do falecido, é uma imprecisão do registo, que não atribui aos

²¹⁷Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucessivo*.

herdeiros o domínio sobre a propriedade, porque o falecido é um detentor aparente, mas sem qualquer conteúdo patrimonial.

O número 3 do mesmo preceito estipula que não será necessário a inscrição prévia para os documentos outorgados pelos herdeiros quando se trate de testemunhos de autos de adjudicação ou escrituras de venda, em nome dos herdeiros do executado, em virtude da execução de uma sentença, desde que a propriedade real ou direito esteja inscrito a favor do falecido. A jurisprudência aplica esta regra várias vezes, a execução inicia-se com o devedor, com a morte segue contra os herdeiros, ou também pode iniciar com os herdeiros devido a dívidas contraídas pelo *de cujus*.

As anotações preventivas de embargo ou proibição de dispor em processo penal.

De acordo com o último parágrafo do art.º 20 da Lei de hipotecária, não poderá efetuar-se a anotação da demada do embargo ou proibição de dispor, nem qualquer outra prevista na lei, se o titular é uma pessoa que não aquela contra quem foi intentado o procedimento. Nos processos penais, pode ser efetuada uma anotação de um embargo preventivo ou de proibição de dispor dos bens, como medida cautelar, quando o juiz ou tribunal achem que existem indícios de que o verdadeiro titular do mesmo é o imputado, fazendo-o ser registado. O primeiro parágrafo reitera a regra geral de cumprimento do princípio do trato sucessivo, ao passo que o segundo parágrafo estabelece uma exceção real.

As anotações preventivas de embargo de procedimentos seguidos contra herdeiros indeterminados do devedor.

O art.º 166º do Regulamento hipotecário no número 1 estipula que se pede uma anotação preventiva do embargo nos procedimentos seguidos contra os herdeiros indeterminados do devedor, por dívidas contraídas pelos mesmos, onde passará a constar a data de falecimento deste. O fundamento deste preceito é a ideia doutrinária e jurisprudencial de que há processos judiciais contra a herança jacente, contra os herdeiros indeterminados do devedor, uma vez que, os credores não podem depender dos herdeiros que aceitam a herança, nem podem ter o fardo de provar quem eles são. Por esta razão, a defesa que os herdeiros têm é precisamente a constância do seu direito no registo.

A modificação hipotecária e alienação simultânea.

De acordo com o art.º 49º do Regulamento hipotecário, quando no título apresentado constam dois ou mais proprietários, ou secretar parte de um bem imóvel a fim de aliená-lo, será praticada uma única inscrição em que eles entendem o agrupamento ou segregação e sua alienação. Neste caso, estamos perante um ato de modificação e um ato de disposição são efetuados no mesmo lugar.

Os atos dispositivos realizados pelos herdeiros nas heranças indivisas

O art.º 209º do Regulamento hipotecário estipula que os atos dispositivos realizados pelos herdeiros enquanto a herança se encontra indivisa podem ser inscritos a favor do adquirente sem a necessidade da inscrição prévia em nome daqueles, desde que estes estejam registados em nome do falecido.

O período de reconstituição do registo.

A Lei de 15 de agosto de 1873 estabelece a suspensão do art.º 20 da Lei Hipotecária durante a fase de reconstituição do registo de propriedade destruído. Para a ROCA SASTRE, mais do que uma exceção real ao trato sucessivo, é uma suspensão ou paralisação dos seus efeitos pelas circunstâncias especiais do caso. A verdade é que durante o período de reconstituição de um registo destruído não se aplica o princípio do trato sucessivo.

5.2.3.11 - Interrupção do trato sucessivo e retomada da vida registal²¹⁸

O princípio do voluntariado da inscrição favorece o fenómeno da interrupção do trato sucessivo, deixando de se registar os atos sucessivos ou posteriores às primeiras inscrições.

No que diz respeito ao trato sucessivo, deve-se mencionar o processo de restabelecimento do mesmo, uma vez, que os proprietários anteriores podem não ter efetuado o respetivo registo, impedindo assim qualquer um dos subsequentes de o fazer. Através dos meios disciplinados nos art.º 200º e seguintes da Lei hipotecária, pretende-se proporcionar que o último proprietário possa registar o seu título, sem o obrigar a exhibir todas e cada uma das escrituras ou títulos públicos, que nestes casos, são quase sempre inexistente, e sobre a quais se baseou o direito daqueles que o precederam na posse da propriedade sem registo²¹⁹.

A primeira fórmula para retomar o trato interrompido é apresentar no registo todos os títulos inerentes às transmissões efetuadas até à data para que se possa proceder à sua inscrição. No entanto, por vezes não é possível utilizarmos esta solução, porque alguma(s) das transmissões intermediárias não são objecto de uma formalização documental com acesso ao registo, ou então prescinde-se da mesma por causa de sua complexidade ou seu alto custo. Para estes pressupostos, o art.º 200º da Lei hipotecária estipula que a retoma do trato sucessivo interrompido será verificada por meio de atas notariais ou registo de domínio.

²¹⁸ Cfr. BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucesivo*.

²¹⁹ TARTIÈRE, Gabriel de Reina – *El Derecho registral...* cit., p.59.

A estes dois meios, poderíamos adicionar outros como, o julgamento declaratório ordinário, o processo judicial de retificação do registo previsto na alínea a) do art.º 40º da Lei hipotecária, o procedimento executivo, especialmente por débitos fiscais e o título administrativo de emparcelamento e compensação.

Só nos concentraremos nos dois procedimentos previstos no art.º 200º.

Atas notariais

Para se poder retomar o trato sucessivo interrompido terão de se fazer cumprir as disposições da legislação notarial, com as especialidades referidas no art.º 203º da Lei hipotecária. Nos termos do disposto neste preceito devem ser notificado todos os titulares que possuam qualquer direito sobre o prédio, bem como, o último proprietário registado, ou os seus sucessores, assim como, o proprietário cadastral. No entanto, estes atos têm tido pouca aplicação na prática porque a regra 8 do art.º 203º exige a aprovação judicial e a regra 9 estabelece uma intervenção judicial em caso de oposição ao processo. O art.º 204º dispõe ainda que, as atas notariais que tenham como finalidade retomar o trato sucessivo só podem ser registadas quando as inscrições contraditórias tiverem mais de trinta anos de idade, sem terem sofrido alterações, e o notário terá de notificar pessoalmente os proprietários do mesmo ou os seus sucessores, no entanto, o art.º 295º acrescenta que se esses assentos contraditórios tiverem menos de trinta anos, as atas não serão registadas, a menos que o detentor ou seus sucessores consentam ao notário expressamente ou tacitamente. Entende-se que existe um consentimento tácito quando o titular ou os seus sucessores apareçam perante o notário sem formular ou anunciar oposição.

O registo de domínio

O registo de domínio será processado de acordo com o art.º 201º da Lei hipotecária, cujos procedimentos tem de ser instruídos pela certidão cadastral da propriedade e esta deverá ainda conter o último registo do domínio e todos os outros que estiveram em vigor, bem como, a notificação ao proprietário cadastral, aos titulares de qualquer direito sobre a propriedade, assim como ao último titular do registo, ou seus sucessores. De acordo com o art.º 202º, os arquivos processados de acordo com o art.º anterior serão registados, embora no registo surjam inscrições contraditórias, desde que tenham mais de trinta anos de idade e o titular da mesma tenha sido citado na devida forma e não tenha formulado oposição. Serão também registados, mesmo que as

inscrições contraditórias tenham menos de trinta anos de idade, se o titular do mesmo ou dos seus sucessores tiver sido ouvido. Se o detentor do assento contraditório de menos de trinta anos de idade ou seus sucessores nada disserem depois de ter sido citados três vezes, pelo mesmo pessoalmente, será entendido este silêncio como uma renúncia ao direito que será também registada. A inscrição contraditória constitui um obstáculo ao registo do domínio, pelo que será necessário cancelá-la e para o efeito o art.º 286º do regulamento declara ““El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3ª del artículo 201 de la misma Ley.””, muito sucintamente é permitido o cancelamento do registo contraditório, nos termos do disposto do art.º 202º, no entanto terá necessariamente de indicar que foram cumpridos todos os requisitos legais.

A reforma da hipoteca introduzida pela Lei 13/2015 de 24 de junho, também afetou o princípio do trato sucessivo. Entre outros aspetos, o legislador passou a exigir que o requerente apresente a respetiva documentação gráfica georreferenciada (embora não se mencionado expressamente o procedimento de retoma do trato sucessivo entrava-se previsto nos art.º 9º e 10º da Lei hipotecária, atualmente o ordenamento jurídico remete-nos para o novo art.º 208º, em vez do art.º 203º da mesma lei). Coloca-se a questão de saber até que ponto esta mudança justifica falarmos sobre um princípio do trato sucessivo gráfico? É verdade, por um lado, todas as alterações legais e reais que afetam as fronteiras ou o local da propriedade devem ser registados e devem encontrar-se refletidas na ficha de registo e isso implicará, portanto, uma concatenação de alterações ou modificações gráficas do bem imóvel. Mas também é verdade que o princípio do trato sucessivo inclui o princípio do trato sucessivo gráfico, uma vez que é exigido o mesmo procedimento, no entanto este último não é tão relevante como o primeiro. É de salientar que para se efetuar o registo de um ato não se altera por norma o perímetro e por conseguinte, a configuração de base gráfica da propriedade registada²²⁰

²²⁰ DELGADO, Carmen Jerez– *El Sistema Inmobiliario Registral...* Cit., p.14 e 15.

Conclusão

O princípio do trato sucessivo, elevado à categoria de pressuposto, é um dos pilares do nosso sistema registal, e vem, ao longo dos anos, seguindo uma linha evolutiva.

Este princípio indica-nos que o registo de um determinado facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior a favor do transmitente, ou seja, o direito do adquirente tem de basear-se num facto previamente registado, regra geral o registo de aquisição a favor do transmitente.

O princípio do trato sucessivo encontra-se legalmente previsto nos art.º 34º e 35º do CRPred, e integram-no duas modalidades: a modalidade da continuidade as inscrições e da inscrição prévia.

Existe no ordenamento jurídico registal uma interligação constante entre os vários preceitos, constituindo um todo coerente. O princípio do trato sucessivo não é exceção e juntamente com outros princípios como o princípio da prioridade, o princípio da presunção da verdade e o princípio da legitimação de direitos, constituem a base estrutural sólida do sistema registal português, que fazem com que o sistema registal funcione eficazmente e produza os efeitos para que foi criado, que é, essencialmente, dar publicidade à situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

O princípio da legitimação de direitos, introduzidos no sistema registal em 1 de outubro de 1984, tornou o sistema de registo português indiretamente obrigatório, contribuindo, de forma decisiva para a reconciliação entre a realidade registal e material, com particular cumprimento do princípio do trato sucessivo.

O cumprimento dos princípios registais e demais regras fazem com que o registo português possa conferir aos direitos publicitados, um carácter de certeza e verdade.

O trato sucessivo estabelece-se com a primeira inscrição de aquisição só podendo aceder ao registo os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

O que sucede, por diversas vezes, é que o pretense titular do direito não possui tais documentos, de forma que para suprir a falta dos mesmos, o legislador criou um instrumento, denominado de justificação de direitos.

Esta pode ser obtida através de declarações prestadas perante um notário, a chamada justificação notarial ou, em alternativa, através de um processo que corre termos na Conservatória de registo predial.

Conforme verificamos o Direito registal português embora possuísse, na sua génese, uma forte influência do Direito espanhol, o mesmo não se verifica no que respeita ao princípio do trato sucessivo, uma vez que o direito espanhol possui um normativo muito mais extenso e complexo. No entanto, existem vários aspetos que demonstram uma certa semelhança entre a lei positivada neste ramo do Direito em ambos os países.

Em resumo, à semelhança do Direito Registral Português o Direito Espanhol define o princípio do trato sucessivo a “ordem tabular do registo”.

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS – *O trato sucessivo*. Regesta: revista de direito registral. Torres Novas, 1982, nº27.
- Código de Registos e Notariado, Coimbra: Almedina, 2017, ISBN 978-972-40-6909-8.
- DELGADO, Carmen Jerez– *El Sistema Inmobiliario Registral a La Luz de La Ley 13/2015*, de 24 de Junio. Revista de Derecho Civil, Madrid, vol. III, núm. 1. p.1.
- FERREIRINHA, Fernando Neto; SILVA, Zulmira Neto Lino – *Manual de Direito Notarial - Teoria e Prática*. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2008. ISBN 9789729915024.
- GARCIA, Juan Manuel Garcia – *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civistas, 1988, p.66.
- GONZÁLEZ, José Alberto R. L & JANUÁRIO, Rui - *Direito Registral Predial - Noções Práticas*. 2ªed Quid Juris, 2005. ISBN 972-724-261-8
- 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, 2010. ISBN 972-32-0657-9.
- GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-4118-6.
- JARDIM, Mónica - *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 1ª ed, 2017. ISBN 978-972-40-6022-4.
- LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-4604-4.
- MACHADO, Virgílio Félix – *O registo e o Cadastro - Palestra na Universidade do Minho*, 2015.
- MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial (Anotado e comentado com Diplomas Conexos)*. 17ª ed, Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 978-972-403-80-70
- MENDES, Isabel Pereira – *Estudo sobre o Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972-40-1944-6.

- MOREIRA, Mara Isabel Vieira - *Justificação Notarial versus Justificação Registral*. Felgueiras: Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras, 2015. Projeto Avançado em Solicitadoria.
- PACHECO, Ana Teresa Teixeira - *O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo na Venda Executiva*. Coimbra: Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Dissertação de Mestrado na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses.

Webgrafia

- BERMUDEZ, Alexander Rioja – *El principio de tracto sucesivo y la doble inmatriculación de fincas en el registro de la propiedad*. [consult.10 novembro 2018]. Disponível em <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/05/el-principio-de-tracto-sucesivo-y-la-doble-inmatriculacion-de-fincas-en-el-registro-de-la-propiedad/>.
- FERREIRINHA, Fernando Neto – *A justificação Notarial para fins de registo predial*. [consult. 17 setembro 2018]. 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.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Notas sobre as Justificações*. [consultado em 10 setembro 2018]. Disponível em www.fd.uc.pt/cenor.
- 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. 10 setembro 2018]. Disponível em www.fd.uc.pt/cenor.
- LÓPEZ, Germán Rodríguez - *XIV Congreso Internacional de Derecho Registral* [consultado em 10 novembro 2018]. Disponível em http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosMoscu/Relaci_n_del_registro_de_la_propiedad_con_otras_instituciones_Judicatura_y_Administraci_n_Tributaria.pdf.
- MENDES, Isabel Pereira - *Justificações e Princípios Registrais*. [consult.10 janeiro 2018]. Disponível em

http://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf.

- TARTIÈRE, Gabriel de Reina Tartièrre – *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad* [consult. 10 novembro 2018]. Disponível em https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiTt4CGocHfAhWp4IUKHWcpBc4QFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fdia.net.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F4034057%2F2.pdf&usg=AOvVaw0SKSVcmhNSAE9g_W1SuxpC.

Pareceres

- P.º n.º C. N. 27/2000 DSJ-CT - *Escritura de justificação notarial – Exibição de licença de utilização*. [Consult. 21 jan 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.
- P.º n.º. N 61/2013 STJ-CC - *Dispensa de inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa - Constituição de hipoteca pelos herdeiros habilitados*. [consult. 10 fev. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.
- P.º n.º R.P. 108/2010 SJC-CT - *Os Impostos sobre o Património Imobiliário – O imposto do Selo*. [consult. 13 abr. 2018]. 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. 13 abr. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.
- P.º n.º 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 extracto da escritura de justificação – Remoção das dúvidas do registo do facto*. [consult. 13 abr. 2018]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt>.

Jurisprudência

- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Processo nº379/2012, de 12 de julho 2012, Relator: Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro, [Consult. 22 Set. 2018]. Disponível em <http://www.tribunalconstitucional.pt>.
- TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES - Processo nº 1441/17.0T8VCT.G1, de 18 de janeiro de 2018. Relator: Pedro Damião e Cunha. [Consult. 13 Abr. 2018]. Disponível em www.dgsi.pt.