



A Cessação dos Efeitos do Registo

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Mestrado em Solicitoria

AUTOR

Vitor Hugo Oliveira Ferreira

ORIENTADOR(ES)

Dr. Virgílio Félix Machado

ANO

2015

A cessação dos efeitos do registo

**Mestrado em Solicitadoria
2015**

Autor:

Vítor Hugo Oliveira Ferreira

Orientador:

Dr. Virgílio Félix Machado

Agradecimentos

A realização do presente Trabalho de Projeto Avançado de Mestrado em Solicitadoria contou com o apoio e incentivo daqueles que me rodeiam, a quem por esta razão, agradeço:

Ao meu orientador, Dr. Virgílio Machado, que comigo trabalhou na elaboração desta dissertação e, principalmente, pelo seu apoio, compreensão e pela sua sabedoria ao longo dos últimos três anos;

À Coordenadora do Curso de Solicitadoria, Professora Doutora Rosa Maria Rocha, pelo seu apoio e pela sua atenção ao longo do meu percurso acadêmico bem como pelo seu incentivo diário e pela sua preocupação;

Aos meus pais e esposa, pelo carinho e pela confiança depositada em mim. Por todas as palavras de reconforto, pela energia e força que me transmitiram, mas, acima de tudo, por acreditarem em mim e por terem contribuído, de forma contínua, para a minha formação acadêmica.

A todos, o meu sincero OBRIGADO.

Resumo

O registo predial destina-se, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio imobiliário, como, aliás, refere o art. 1.º C.R.P (Código do Registo Predial). Podem beneficiar dessa publicidade os factos taxativamente previstos nos artigos 2.º e 3.º do C.R.P e todos aqueles que se encontram previstos na lei.

No âmbito do registo predial, assumem particular importância, entre outras, a qualificação do pedido de registo e os efeitos resultantes do registo. Assim, o registo pode ser lavrado como definitivo, como provisório (provisório por dúvidas ou por natureza – arts. 73.º e 92.º do C.R.P - ou pode ser recusado – art. 69.º do mesmo Código).

Os efeitos do registo predial podem, em determinadas situações, cessar. Refere o art. 10.º do C.R.P que os efeitos do registo cessam mediante transferência para novo registo ou com base na sua extinção, podendo esta ocorrer por caducidade ou cancelamento.

Palavras-chave

Efeitos; Prazos; Registos; Cessação; Cancelamento

Abstract

The building register is mainly used for advertising the juridical situation of the building in view of real estate trade security as concern the art. 1.º of the Building Register Code. The facts predicted categorically in the art. 2.º and 3.º of the Building Register Code and all that are forecasted by law, can take advantage of this advertising.

In the building register scope, have particular importance, among others, the register order qualification and the effects that result from the register. So, the register can be definitive, provisional (provisional by doubts or by nature – arts. 73.º and 92.º of the Building Register Code) or can be refused art.69.º of the same code.

The building register effects can, in certain situations, cease. The art. 10.º of Building Register Code refers that the register effects cease through the transference to a new register or based on its extinction, by expiration or cancelation.

Keywords

Effects; Deadlines; Register; Cessation; Cancellation.

Abreviaturas

Ac. - Acórdão

Al. – Alínea

Ap. - Apresentação

Art – artigo

BRN – Boletim de Registos e Notariado

C.I.R.E – Código de Insolvência e Recuperação de Empresas.

C.P.C – Código de Processo Civil

C.R.P – Código do Registo Predial.

CC – Código Civil.

Cfr. - Conforme

D.L – Decreto-Lei.

Ex. - Exemplo

IRN – Instituto dos Registos e Notariado

N.º - número

P. – Página

Pp- - Páginas

Proc. – Processo

SIRP – Sistema Integrado de Registo Predial

Ss. - Seguintes

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

Vol - Volume

Índice

Agradecimentos	4
Resumo	5
Introdução	11
Parte I - Os fins do registo	13
1. Finalidades do registo	13
2. O princípio da legalidade e o princípio da presunção da verdade.....	17
3. O efeito declarativo e o efeito constitutivo do registo	19
4. As funções do conservador	21
Parte II – A cessação dos efeitos do registo	28
1. Cessação dos efeitos do registo por transferência mediante novo registo	29
2. Instituto da caducidade	31
2.1. Caducidade.....	33
2.2. Conversão do registo em definitivo.....	37
2.3. Renovação.....	38
2.3.1. O registo da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio	39
2.3.2. O registo de factos jurídicos respeitantes a frações autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal	40
2.3.3. O registo do negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir.....	40
2.3.4. O registo de aquisição antes de titulado o contrato.....	41
2.4. Prazos especiais de vigência	45
2.4.1. As inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento	

do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido.....	45
2.4.2. As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis	49
2.4.3. As inscrições efetuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição	51
2.4.4. Suspensão do prazo de caducidade.....	52
2.4.5. As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do artigo 92.º.....	53
2.5. Início do prazo de caducidade	54
2.6. Prazos especiais de caducidade	57
3. Cancelamento	59
3.1. Extinção dos direitos	59
3.2. Extinção dos ónus ou encargos	59
3.3. Execução de decisão administrativa	60
3.4. Decisão judicial	62
3.5. Cancelamento do registo de hipoteca	64
3.6. Cancelamento do registo de penhora	66
3.7. Cancelamento dos registos provisórios.....	70
3.8. Casos previstos na lei	71
Conclusão	72
Bibliografia.....	74
Jurisprudência e Pareceres.....	76
Webgrafia	82

Introdução

O registo predial tem como principal objetivo publicitar a situação jurídica dos prédios¹ tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Com o decorrer dos anos, o registo predial tem vindo a evoluir no nosso ordenamento jurídico com a finalidade de proteger não apenas o comércio imobiliário, mas também assegurar a proteção de direitos que pertencem ao respetivo possuidor². A jurisprudência tem vindo a pronunciar-se sobre esta matéria e, neste sentido, veja-se, a título de exemplo, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra que dispõe que *“esta publicidade consiste numa publicidade jurídica, no sentido de que garante a verdade e a legalidade da situação jurídica que dá a conhecer. Na consecução desse objetivo, o registo predial perfila-se como um registo de direitos e ónus sobre prédios e identificação destes. Assim, face à técnica tabular vigorante, o registo predial consigna ou retrata, expressa e especificamente, no caso de negócios jurídicos com esses elementos pertinentes, não tais negócios e respetivos títulos mas as consequências ou efeitos deles emergentes, seja ao nível da realidade material – prédio –, seja dos concernentes direitos e encargos. Assim, o que se regista é a aquisição e não a compra, ou a venda, ou a troca, ou a partilha, etc.”*³.

Integram o registo predial diversos princípios reguladores, dos quais, para a relevância do presente tema, tratamos, em especial, do princípio da legalidade. O registo inicia-se, regra geral, com um pedido feito/apresentado por quem tem legitimidade para o fazer e, em obediência ao princípio da

¹ O C.R.P não contém uma definição de prédio . No entanto, e porque se considerou que é importante, analisamos a lei Civil. Assim, depois de analisada a definição que resulta do Código Civil, consideramos que a mesma não se adequa ao conceito de prédio para fins de registo predial, pelo que temos que nos socorrer da definição presente no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I), designadamente nos artigos 2.º, 3.º, 4.º e 5.º.

²Escreve Mouteira Guerreiro – “O Registo (em todos os sistemas) é um instrumento técnico resultante de um longo e complexo caminho histórico-legislativo que progressivamente e em todo o lado se tem vindo a aperfeiçoar e a desenvolver - não só entre nós, com claros fins e com evidentes benefícios públicos, que a todos trata igualmente e que a todos envolve e não só, ou não só sobretudo alguns poucos ‘privilegiados’ que possam custear complexos procedimentos judiciais” - GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Revista Eletrónica de Direito*. Disponível em www.cije.up.pt/download-file/1198/

³ Cfr. sumário do acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, *processo n.º 2015/06.6YRCBR*, de 10-10-2006. Relator Hélder Almeida. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>.

legalidade, é este pedido qualificado. Neste sentido, dispõe o art. 68.º do C.R.P que o pedido de registo deve ser analisado e qualificado com base nas disposições legais aplicáveis, nos documentos e informações apresentados pelo requerente, bem como pelos documentos que o titulam. Consideramos, assim, adequado estabelecer, no presente trabalho, a ligação entre o pedido do registo e a sua consequente qualificação imposta pelo princípio da legalidade.

No que toca à qualificação do pedido de registo, referimos, com base nos artigos 69.º, 70.º e 92.º do C.R.P, quando o registo é qualificado como definitivo ou provisório (provisório por dúvidas ou provisório por natureza) e, ainda, os casos em que o mesmo é recusado.

Seguidamente abordamos a matéria da cessação dos efeitos do registo. Dispõe o art. 10.º do C.R.P que os efeitos do registo podem transferir-se mediante novo registo ou extinguirem-se por caducidade ou cancelamento.

Parte I - Os fins do registo

1. Finalidades do registo

De uma forma, necessariamente resumida, começamos por abordar os fins ou as finalidades do registo predial. O sistema registal português tem vindo, ao longo dos anos, a ganhar relevância e notoriedade, de tal forma que, atualmente, um prédio que não se encontre registado ou fora do sistema registal é, também, um prédio fora do comércio jurídico. A introdução do princípio da legitimação de direitos, pelo Código do Registo Predial de 1984, veio impedir a alienação e oneração de prédios se o alienante ou onerante não se encontrar legitimado pelo registo para a prática destes atos, isto é, se não tiver efetuado o registo de aquisição a seu favor cfr. art 9.º C.R.P.

Uma das principais funções do registo predial é, como refere o art. 1.º do C.R.P, “dar publicidade à situação dos prédios⁴”. Esta finalidade está primordialmente interligada com a necessidade que os agentes económicos e os cidadãos têm de saber a quem pertence o prédio e quais os ónus ou possíveis encargos que possa ter. A segurança jurídica conferida pelo registo é indispensável para todo o comércio jurídico, na medida em que o torna mais célere e mais seguro.

A decisão sobre o pedido de registo é da responsabilidade do conservador que, além de jurista, é um especialista em matéria de titulação e registos. Na qualificação do pedido de registo, tem de verificar se todo o processo de registo está conforme o ordenamento jurídico. Neste âmbito, tem o dever de verificar, especialmente, a identidade do prédio e legitimidade dos

⁴ ASCENSÃO, José de Oliveira – *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*. p.16 “Dar Publicidade consiste em tornar público, portanto dar a conhecer ou pôr em condições de ser conhecido certo facto. E esta relevância mínima surge em todos os casos. Mesmo quando o registo nada altera a situação substantiva devemos continuar a observar que a função de publicidade se realiza. Acontece assim com o o chamado registo enunciativo, por exemplo, o registo da usucapião. Esta está sujeita a registo por representar um facto aquisitivo de direitos reais; mas o registo nada acrescenta a estes direitos reais, nomeadamente em relação a terceiros; expressamente se estabelece que a usucapião produz efeitos em relação a terceiros independentemente do respectivo registo”. Disponível em <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>

interessados, bem como a validade formal e substantiva dos documentos que titulam os factos sujeitos a registo.

A proteção derivada do registo depende, sempre, do controlo rigoroso da legalidade, o que permite que o que se publicita seja verdadeiro e confiável, quer entre as próprias partes quer perante terceiros⁵.

Sobre a publicidade em relação a terceiros, refere Mouteira Guerreiro em *Publicidade e Princípios do Registo*⁶ que “a publicidade que os registos públicos conferem não é, pois, uma publicidade qualquer apenas geradora da notícia da existência dos direitos; é sim uma publicidade que gera efeitos quanto à cognoscibilidade dessa existência; os registos destinam-se, portanto, a tornar públicas as situações jurídicas – objeto da publicidade registal são as situações jurídicas – e de modo a que tal publicitação possa ser geradora de efeitos de direito”.

Ainda sobre o princípio da legalidade, e de acordo com o art. 68.º do C.R.P, dever-se-á ter em atenção três pressupostos para a efetivação dos registos⁷: “as disposições legais e regulamentares que se apliquem ao caso”, “O que está titulado, ou seja, o que consta dos documentos que foram apresentados” e “a situação tabular” – isto é, tudo o que já consta do registo.

Foi sentida, desde sempre, a necessidade de dar a conhecer a situação jurídica sobre os prédios. Na Grécia Antiga, as propriedades hipotecadas continham marcos, simbolizando o encargo que o imóvel detinha. Na aquisição da propriedade, o direito era publicitado através de tábuas apostas nos prédios identificando os novos proprietários. No antigo Egipto, em meados do séc. III A.C., existiam funcionários (*Katagrafé*) que estavam incumbidos de registar o contrato e de cobrar os respetivos impostos. Em Roma, era dada muita importância à palavra. Não havia documento escrito, como acontecia no Egipto. O brocado “Roma fala e o Egipto escreve” nasceu precisamente por este motivo. Em Roma, o bem era transmitido pela palavra e, no Egipto, a transmissão já teria que obedecer a forma escrita. Nessa altura, meados do

⁵ JARDIM, Mónica - *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2013.

⁶ GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

⁷ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.18.

Sec. III A.C, já se previa a hipótese de haver dupla alienação no tráfico imobiliário, sendo criadas sanções pesadas para punir o infrator⁸. Neste sentido, e a fim de proteger os compradores e salvaguardar os seus direitos e interesses, surgiu a necessidade de instituir normas e publicitar a situação jurídica dos prédios. É neste contexto, e devido à importância depositada nas hipotecas, que nasce o registo predial, permitindo que a situação jurídica de determinado prédio possa ser consultada e, tal como resulta do princípio da presunção da verdade ou exatidão, contemplado no art. 7.º do C.R.P, que aquela mesma informação seja válida e verdadeira⁹.

Com base nas principais finalidades do registo predial, verifica-se que do registo resulta, além de uma proteção dos proprietários inscritos, uma garantia dos credores. De facto, através do registo, qualquer adquirente fica com o seu direito salvaguardado e, por outro lado, os credores sabem que se encontra registada uma garantia para salvaguardar e satisfazer o seu crédito. O que acabamos de afirmar não retira ou diminui a importância e a necessidade dos títulos que servem de base para o registo. Porém, é através do registo que se fica a saber todo o histórico do prédio, a sua descrição e inscrições, possibilitando a verificação de todos os ónus e encargos relacionados com o mesmo que, conseqüentemente, proporciona uma necessária e adequada informação para a realização de qualquer negócio jurídico. Seria ousado afirmar que um facto titulado e que não seja registado pressuponha a inexistência do negócio e que, por sua vez, o prédio continue sujeito a ónus e encargos. Escreve o Professor José de Oliveira de Ascensão que “o sistema português do registo predial, no que respeita à sua estrutura técnica, é

⁸ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. 2ª Edição. Coimbra Editora, 1994, p.125.

⁹ Esta presunção é ilidível, imaginemos que o registo foi efetuado com base em documento autêntico na qual constavam falsas declarações. Para isso será necessário intentar uma ação a fim de tornar aquele registo nulo.

ASCENSÃO, José de Oliveira – *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa* – pp.17-18 – “O direito português encara a fé pública pelo ponto de vista da presunção derivada do registo. Esta presunção é vasta e sólida. O registo definitivo faz presumir, não só que o direito registado existe, como que pertence à pessoa em cujo nome está inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. O registo faz fé de que o direito existe, de que o seu titular é aquele. E acrescenta-se mesmo que a presunção se estende ao direito “nos precisos termos em que o registo o define, englobando portanto na fé pública a própria descrição do prédio, ao que pensamos”. Disponível em <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>

caracterizado pelos princípios da base real, da instância, da legalidade e da inscrição”¹⁰. Ora, na realidade, de nada serve o título de hipoteca para garantia do crédito, se este não for registado. Apenas neste sentido se pode dizer que um título não registado é um título perdido, pois a hipoteca apenas se constitui com o registo.

É no registo que verificamos a prioridade dos direitos inscritos, essencial para a graduação de créditos na ação executiva e para a definição do direito prevalecente¹¹. Como estabelece o art. 6.º do C.R.P quem regista em primeiro lugar é quem tem o seu direito mais bem salvaguardado – “O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens (...)”. Nesta circunstância, na existência de dois títulos, celebrados em datas diferentes, o primeiro a apresentar o título ao registo é que goza de prioridade¹².

¹⁰ ASCENSÃO, José de Oliveira – *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa* – p.11. Disponível em <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>

¹¹“O registo predial existe sobretudo para definir e graduar prioridades, segundo a velha máxima latina *prior in tempore, potior in iure*: o que é primeiro no tempo é melhor no direito (...) não se trata da prioridade da criação do direito (a que se aplicava a frase latina) no sentido de que o primeiramente constituído prevalece sobre o nasceu depois, mas sim na de que o registado em primeiro lugar tem prevalência - ou deve ser graduado primeiramente - sobre o que é posteriormente inscrito, ainda que este tenha nascido antes” - GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

¹² Para reforçar a ideia, Mouteira Guerreiro dispõe que “Faz-se notar que esta graduação prioritária tem o seu correspondente relevo jurídico e ainda um valor económico próprio” – IDEM, *ibidem*.

2. O princípio da legalidade e o princípio da presunção da verdade

O princípio da legalidade, como o próprio nome indica, determina que seja verificada a legalidade dos factos sujeitos a registo, a legitimidade dos interessados e regularidade das informações relativas ao prédio¹³. Este princípio é de importância basilar visto que o que está em causa é a segurança do comércio imobiliário. Se o que se encontra publicitado for considerado verdadeiro e merecer a confiança pública, proporciona um ambiente favorável às transações imobiliárias que se tornam mais fáceis, mais rápidas e realizadas a custos mais baixos.

O princípio da legalidade está intimamente ligado à presunção derivada do registo, isto é ao princípio da presunção da verdade, de acordo com o qual o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. Esta presunção, apesar de poder ser ilidível, não deixa de ser uma presunção legal, cujo valor só é possível porque o ingresso do facto no registo foi controlado pelo conservador.

Para ilidir a presunção que deriva do registo é necessário provar que se verificam situações que podem destruir os efeitos que se produzem com o registo, nomeadamente: que o registo foi efetuado com base em títulos que enfermem de deficiências, que sejam causa de nulidade; que haja falta de conformidade do título com a inscrição; que existem títulos posteriores ao título que serviu de base para o registo modificando o conteúdo deste último¹⁴.

É através do controlo da legalidade, exercido no âmbito da qualificação, que o conservador deve detetar tais anomalias e, se tal acontecer, deve impedir o ingresso do facto no registo, recusando o pedido ou qualificando-o em termos diversos do requerido. A função do conservador consiste, pois, em proferir uma

¹³ Cfr. artigo 68.º do C.R.P - “A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contido”.

FERNANDES, Luís A. Carvalho - *Lições de Direitos Reais*. 6.ª Edição. Lisboa: Quid Juris, 2009, p. 117-120 – “(...) a legalidade que se trata no art. 68.º do C.R.P é uma legalidade substancial, impondo-se ao conservador a obrigação de se pronunciar sobre a viabilidade do pedido de registo, tomando em conta a validade substancial dos atos a registar”.

¹⁴ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.42.

decisão acerca da qualificação do pedido com responsabilidade e competência¹⁵. Assim sendo, como o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe, e o registo só será nulo depois de declarado por decisão judicial com transito em julgado – art. 17.º n.º 1 C.R.P, é dever do conservador verificar a conformidade legal do facto que é objeto do pedido, qualificando-o com base nos títulos e facilitando, deste modo, as contratações que têm por objeto bens imóveis, assim protegendo os direitos dos titulares inscritos.

Enquanto não for provado o contrário, ou seja, enquanto não for ilidida a presunção derivada do registo, deve entender-se que a verdade publicitada coincide com a verdade material¹⁶.

¹⁵ “Para que este princípio se possa concretizar é indispensável que o responsável pelo registo - que entre nós (e v.g. também em França) se chama conservador, noutros países (v.g. nos saxónicos ou em Espanha) registador e noutros ainda (v.g. na Alemanha) juiz do registo - faça um juízo sobre a viabilidade do pedido de registo no sentido de o admitir (definitiva ou provisoriamente) ou de o rejeitar” – GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

¹⁶ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.41 – “Trata-se de uma presunção em regra ilidível, mas, portanto, enquanto não for comprovado e decidido o contrário, há-de considerar-se que a verdade que publicita é coincidente com a verdade material. E é também por isso que quando numa acção judicial se pretender impugnar a veracidade dos factos publicitados pelo registo se torna igualmente necessário que se peça o cancelamento do próprio registo, estando aliás o prosseguimento da acção condicionado à formulação deste pedido”.

3. O efeito declarativo e o efeito constitutivo do registo

O sistema registal português é, maioritariamente, declarativo. Porém, quanto a alguns factos, como a hipoteca, o registo assume um efeito constitutivo, porque o efeito real é criado com o próprio registo e não com o título pelo qual a mesma se constitui.

A garantia hipotecária deve ser registada para que produza efeitos, porque o título, por si só, não é suficiente para que o direito do credor seja considerado garantia real, sendo indispensável o registo que, neste caso, assume um efeito constitutivo. Por outras palavras, apenas fica constituída a garantia com o respetivo registo da hipoteca¹⁷, seja essa mesma hipoteca legal, judicial ou voluntária. Ora, analisando o CC, no art. 714.º, verificamos que o ato de constituição ou modificação da hipoteca deve constar de escritura pública, testamento ou de documento particular autenticado. No entanto, dispõe o art. 716.º n.º 2 do CC que o legislador considera o título da hipoteca um título constitutivo. Face à visível contradição, levanta-se a questão de se saber se o título de hipoteca é constitutivo do direito real de garantia ou se é o seu registo? Em alguma situação poderemos reclamar a hipoteca, não registada, de um bem vendido a terceiro? Neste contexto, certo é que o comprador adquiriu a coisa livre de quaisquer ónus ou encargos, na medida em que aquela hipoteca não foi registada. Surge, assim, outra questão, que é a de saber se basta o título para provar que aquele credor tem uma garantia hipotecária? Seguindo de perto Maria Isabel Campos verificamos que “a falta de registo da hipoteca gera ininvocababilidade absoluta, pois o negócio, embora válido, não produz quaisquer dos efeitos a que tende, ou seja, nem sequer as próprias partes podem valer-se da sua existência”¹⁸. Assim sendo, e de acordo com os presentes fundamentos, consideramos que não deverá ser considerado como constitutivo o título da hipoteca, tal como se presume do n.º 2 do art. 716.º do CC.

¹⁷ Com base no artigo 408.º do CC é possível retirarmos a ideia de que o direito real de propriedade se transmite por mero efeito do contrato. Neste sentido, pelo facto de o comprador deter o título será suficiente para que se considerasse prova bastante de que o direito lhe pertence.

¹⁸ CAMPOS, Maria Isabel Helbling Menéres – *Da Hipoteca, Caracterização e Efeitos*. Coimbra: Almedina, 2003, p.188.

Assim, com exceção da hipoteca, pode dizer-se, então, que é por mero efeito do contrato que os direitos reais sobre imóveis se constituem, sem ser necessário convocar o registo para a respetiva validade. Neste alinhamento, Mouteira Guerreiro, na obra *Publicidade e Princípios do Registo*¹⁹, afirma que apesar da posição maioritária dos doutrinários e da jurisprudência, não se deve considerar o sistema registal português simplesmente declarativo, isto porque, a hipoteca não constitui exceção (“É um registo fundamental”) na medida em que para além desta, a penhora também só produz efeitos através do registo bem como ainda os destaques.

A realidade do sistema registal em diversos países é a seguinte: na Alemanha, na Áustria, na Suíça, e ainda na Austrália, os registos têm efeito constitutivo; já na França e na Itália, tal como nós, os registos têm, em geral, efeito declarativo²⁰.

¹⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira in *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

²⁰ “Referimo-nos à que respeita à natureza e efeitos da inscrição (ou seja, do assento registal) e que distingue os sistemas de inscrição constitutiva dos de inscrição declarativa. Nos primeiros é através da inscrição no registo que o direito (real) se constitui. Nos outros o direito constitui-se fora do registo – designadamente por mero efeito do contrato – e ao assento registal fica apenas adstrito o papel de publicar (de declarar) o direito. Os sistemas germânicos (e de inspiração germânica, como é o caso do brasileiro) são conhecidos como tipicamente de inscrição constitutiva e os latinos (como o francês ou o italiano, no direito civil “herdeiros diretos” do Código de Napoleão) como de inscrição declarativa” – GUERREIRO, J.A. MOUTEIRA em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

4. As funções do conservador

O conservador, para além de todas as funções acima referidas, e sempre de acordo com a lei, detém, ainda, um poder parajudicial, isto é, o conservador desempenha o complexo papel de decisor²¹. Recordemos que, com base no art. 7.º do C.R.P, os factos constantes do registo presumem-se verdadeiros e que, por sua vez, têm máxima importância para que uma economia de mercado²² funcione de forma eficaz.

Na qualificação dos pedidos de registo, o conservador atua no âmbito do direito privado e não é aplicável o Código do Procedimento Administrativo ao processo de registo. Este desenvolve-se através de uma atividade ou quase judicial que não se confunde ao nível dos atos típicos do conservador e designadamente da função qualificadora, com a de um qualquer “órgão da administração pública”²³. Dito de outra forma, os atos típicos do conservador não são atos administrativos, não se encontrando sujeitos ao Código do Procedimento Administrativo. Além de que, os atos de registo, tendo por fim publicitar direitos privados, são recorríveis em fase contenciosa para os tribunais comuns²⁴. Se fossem atos administrativos estavam sujeitos à impugnação para o tribunal administrativo.

²¹ “A este juízo que o conservador deve fazer para apreciar a possibilidade de o pedido ser satisfeito e o ato inscrito no sistema registral - ficando, portanto, revestido da correspondente autenticidade *erga omnes* - chama-se juízo de qualificação ou simplesmente qualificação. Dever-se-á referir que a qualificação deve ser exercida de um modo competente e responsável (ainda que quanto possível célere) e também, como sempre se deve sublinhar, de forma independente e imparcial” - GUERREIRO, J.A. Mouteira in *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

²² ASCENSÃO, José de Oliveira – *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*, p.10 – “O conservador não se limita a verificar se os documentos que lhe são apresentados para prova dos direitos cuja inscrição se pretende são formalmente bastante: por exemplo, se a alegada constituição de usufruto está formalizada por escritura pública, e assim por diante. E também não lhe basta verificar ainda se os requerentes são legítimos para apresentar o pedido registral, em face do acto a que se referem. O conservador tem de ir mais ao fundo e entrar numa apreciação para-judicial da valia do acto que se pretende registar. Tem de se examinar portanto também a legalidade material, para além da mera legalidade formal”. Disponível em <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>

²³ Parecer do Conselho Consultivo da PGR – *processo n.º P000621996*, de 08-07-1996. Relator Luís da Silveira. Disponível em <http://www.dgsi.pt/pgpr.nsf/0/b15849c24b1fc53e8025661700420f90?OpenDocument>

²⁴ Parecer do Conselho Técnico - *Loteamento. Penhora de parte do prédio*, Proc. nº 90/93 R.P4, p. 16. Consultado em [21-11-2013]. Disponível em

Um dos argumentos da doutrina que defende que os conservadores praticam atos públicos, é o facto das conservatórias de registos se encontrarem compreendidas no Instituto dos Registos e do Notariado, (doravante designada como IRN) – art. 3.º da Lei Orgânica do Instituto dos Registos e do Notariado. Outro argumento favorável a esta doutrina resulta do art. 1.º da Lei supra referida que refere que o IR.N. “dirige, orienta e coordena os serviços do registo do estado civil e da nacionalidade, da identificação civil, dos registos predial, comercial, de automóveis e de navios e do notariado”.

Mouteira Guerreiro, assim como vários autores (*J. M. Garcia Garcia, Lacruz Berdejo e Saancho Rebullida A. Pau Pédrón e Jerónimo González*²⁵) entendem que os conservadores exercem uma função jurisdicional de natureza específica. A título puramente exemplificativo, dever-se-á ter presente a vasta emissão de pareceres por parte do IRN, nomeadamente o parecer nº 75/93 do Conselho Consultivo²⁶, no qual se conclui que os conservadores proferem juízos inteiramente livres, em obediência à Lei, exercendo um cargo parajudicial que é praticado no âmbito do direito privado, estando, desta forma, fora do domínio administrativo, e não necessitando de qualquer despacho por parte da Administração Pública para proceder aos registos. Tal defesa pode ser confirmada numa síntese de *Juan A. Leya in Planeamento general de los registro públicos y su division en registros administrativos y registros jurídicos*²⁷.

Uma das questões que tem sido discutida quer na doutrina quer politicamente, prende-se com o facto de se admitir a existência ou não do duplo controlo da legalidade feita a montante pelas entidades tituladoras e a jusante pelo conservador. Relativamente a esta questão, observemos a posição de Mouteira Guerreiro que defende que o profissional competente a quem caiba a

http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-1-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_jan02.pdf

²⁵ Citados por GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.18-20.

²⁶ Parecer do Conselho Consultivo da PGR – processo n.º P000621996, de 08-07-1996. Relator Luís da Silveira. Disponível em <http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/0/b15849c24b1fc53e8025661700420f90?OpenDocument>

²⁷ Revista Critica de Derecho Imobiliário – LEYA, Juan Antonio de - *Planeamento general de los registro públicos y su division en registros administrativos y registros jurídicos*, Abril 1989, p. 261-308. – Consultado em [01-01-2013]. Disponível em <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/leyva-y-leyva.pdf>

autenticação dos documentos deve aferir a legalidade dos mesmos²⁸. Mouteira Guerreiro que refere que após titulado o ato “o conservador tem de o analisar tudo quanto ocorreu depois da respetiva titulação”²⁹. Relativamente a esta matéria, em 5 de dezembro de 2003, no colóquio realizado na Universidade Lusíada, em Lisboa, José González³⁰ abordou as funções dos conservadores relativamente ao controlo da legalidade que estes fazem aos títulos. Defende este autor que deveria ser eliminado o controlo efetuado pelos conservadores, na medida em que, pela sua apreciação, não é sanado qualquer vício de que o ato enferme.

Apesar de algumas fraquezas do sistema registal português, designadamente por a presunção que dele resulta não ser uma presunção absoluta ou *juris et de jure*, o certo é que é um sistema que oferece confiança e é internacionalmente aceite como um bom sistema de registo.

Os notários passaram, a exercer a sua profissão dentro de um quadro liberalizado. Ora, admitir a possibilidade de notários qualificarem os seus próprios registos constituiria um abalo ao nosso sistema registal, podendo dizer-se que o mesmo se tornaria inseguro. A segurança jurídica do comércio imobiliário não seria a mesma que é nos dias de hoje. Os registos são qualificados pelos conservadores, entidade pública, completamente desprovidos de interesse no registo e imparciais. Após verificação da respetiva legalidade do pedido, cabe ao conservador qualificá-lo com base em todos os documentos que instruem aquele facto sujeito a registo.

Ainda sobre a validade substantiva dos atos, o parecer do IRN R.P. 74/2013 STJ-CC estabelece que “no cumprimento do princípio da legalidade (art. 68.º C.R.P), na análise que faça da viabilidade do pedido de registo e concretamente dos “documentos apresentados, o qualificador deve circunscrever-se aos documentos inicialmente apresentados pelos

²⁸ “De facto, exigindo em geral a lei (e bem, para que possa haver uma indispensável certeza) que os atos constem de documento autêntico, torna-se necessário que quem os autentica - que é por regra e por definição o notário - faça o controlo da sua legalidade” - GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

²⁹IDEM, *ibidem*.

³⁰ José Alberto Rodriguez Lorenzo González, Doutorado em Direito e Professor na Universidade Lusíada em Lisboa.

interessados, e/ou aos documentos cuja falta tenha sido suprida oficiosamente, e/ou aos documentos agrupados em resultado de procedimento de suprimento de deficiências”³¹.

Vejamos, a título exemplificativo, a seguinte hipótese: admitamos que existe um registo de aquisição a favor do A. C intenta uma ação contra B na qual é decidido que o prédio pertence a C. Ora, neste caso em concreto, não poderá vir C proceder ao registo da propriedade do prédio com base em tal sentença, porque viola ou põe em crise o princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições.

Para efetivar o registo corretamente, é necessário registar o prédio a favor de B, com base em documento comprovativo da transmissão do A (titular inscrito) para o B e pedir a favor deste o respetivo registo de aquisição.

Os pedidos de registo podem ser qualificados como definitivos, como provisórios por natureza ou por natureza e dúvidas ou podem, ainda, ser recusados³².

O facto ingressa no registo como definitivo, desde que o conservador não verifique qualquer obstáculo após a qualificação do pedido de registo, tanto no que toca à suficiência ou validade dos atos, como às questões de ordem tabular. Quando o registo é provisório, ensina-nos Mouteira Guerreiro³³ que o mesmo pode acontecer quando a lei preveja que aquele facto deva ingressar como provisório – provisoriedade por natureza; ou, então, nas situações em que existe um obstáculo, seja relativamente aos documentos, ao facto ou à situação tabular. Veja-se o art. 70.º do C.R.P cuja epígrafe é de “Registo provisório por dúvidas”.

Os casos em que os registos devem ingressar como provisórios por natureza constam das várias alíneas dos n.ºs 1 e 2 do art. 92.º do C.R.P. O registo é qualificado como provisório por dúvidas quando não exista motivo que

³¹ IRN – parecer n.º R. P. 74/2013 STJ-CC, de 21-11-2013. Relatora Blandina Maria da Silva Soares.

³² “Em consequência do exame que fez sobre a viabilidade do pedido de registo o conservador pode tomar uma de três atitudes: lavrar o registo definitivamente (o que, em princípio, será a hipótese normal), lavrá-lo provisoriamente ou recusá-lo” - GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

³³ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.59.

seja causa de recusa e que não se enquadre nas situações previstas no art. 92.º do C.R.P e que, como tal, seja qualificada como provisório por natureza³⁴. De acordo com o art. 73.º do C.R.P³⁵, sempre que possível, deve o conservador suprir oficiosamente as deficiências constantes do processo de registo com base em documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo ou constante da base de dados das entidades ou serviços da Administração Pública. Quando tal não seja possível e a deficiência não envolva novo pedido ou não seja motivo de recusa com os fundamentos previstos nas alíneas c) a e) do n.º 1 do art. 69.º do C.R.P, deve ser comunicado ao interessado a existência de deficiência para que este proceda ao suprimento da mesma, no prazo de cinco dias. Estabelece o n.º 3 do artigo supra mencionado, que quando a deficiência resultar da falta de documentos por parte das entidades competentes ou serviços da Administração Pública, o registo não é qualificado como provisório nem recusado. Nas situações de suprimento de deficiências que se fundamentem na recusa do registo por falta de título, é necessário que do título apresentado ou obtido pela conservatória em sede de suprimento de deficiências resulte, de forma inequívoca, que o facto sujeito a registo tem existência anterior à data da apresentação. Na hipótese em que haja apresentação de um pedido e que no mesmo não esteja corretamente identificado o prédio, o pedido deve ser recusado. No mesmo sentido o parecer n.º 53/2011 que dispõe que “tratando-se de fração de prédio submetido ao regime da propriedade horizontal, a sua identificação faz-se pela indicação do número do prédio seguido da letra ou letras de registo correspondentes à fração a que o ato de registo respeita, não cumprindo o dispositivo legal a mera indicação do número da descrição genérica. Tal regra

³⁴ Neste mesmo sentido – IRN – *Parecer n.º Pº R. P. 46/2009 SJC-CT*, de 17-12-2009. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes.

“Os casos de provisoriedade por dúvidas se estabelecem, por assim dizer, por exclusão de partes: são os que não podendo ser definitivos nem estando previstos entre os casos da provisoriedade por natureza, também não dão lugar à recusa”. GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

³⁵ IRN – *Parecer n.º R.P. 154/2009 SJC-CT*, de 22-10-2009. Relatora Maria Madalena Rodrigues Texeira - “(...)O suprimento oficioso de deficiências do processo de registo previsto no art. 73.º do Código de Registo Predial radica num dever geral de assessoria dos interessados cujo deficiente cumprimento não é de molde a suscitar a invalidade dos atos subsequentes, designadamente do despacho de qualificação e do registo(...)”.

não foi observada no pedido de registo a que coube a ap., sendo que as deficiências do processo de registo consistentes na inexata identificação do prédio não podem ser supridas, após a apresentação no Diário, nem através dos documentos juntos nem de outros eventualmente existentes na Conservatória. Verificando-se inexatidão na identificação do prédio, falta um elemento essencial do pedido pelo que registo deve ser recusado nos termos do n.º 2 do artigo 69.º do C.R.P.”³⁶.

Quando o conservador qualifica o ato como provisório por dúvidas, “não pode ser porque ele próprio hesite ou tenha as suas dúvidas acerca da qualificação. É, sim, porque tem a certeza de que deve ser essa (e só poderá ser essa) a caracterização do acto”³⁷.

Os motivos pelos quais o pedido de registo deve ser recusado encontram-se taxativamente previstos no artigo 69.º que estabelece que o registo deve ser recusado:

- a) “Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
- b) Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado, ou não está sujeito a registo;
- c) Quando for manifesta a nulidade do facto; e
- d) Quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas.”

A qualificação do pedido de registo assenta no controlo da legalidade, sendo este um princípio fundamental para que o facto venha a ingressar no registo e goze de verdade e fé pública. Nesta circunstância, e dito por outras palavras, a qualificação do registo depende sempre da verificação da aplicação do princípio da legalidade. No mesmo sentido Mouteira Guerreiro, dispõe que “afigura-se que a qualificação que respeita à preparação e à outorga do documento é indispensável para que este possa oferecer as necessárias (e convenientes) garantias de autenticidade, mas tal indispensabilidade do

³⁶ IRN – Parecer n.º C.P. 53/2011 SJC-CT, de 22-09-2011. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldes.

³⁷ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.60.

controlo da legalidade também se verifica sempre na fase do registo, sobretudo se este não for um mero arquivo de documento e antes estiver ao serviço do interesse das partes e da sua segurança, mas igualmente do interesse público que constitui a segurança do comércio jurídico em geral”³⁸.

³⁸ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, pp. 61-62.

Parte II – A cessação dos efeitos do registo

O sistema registal português, como já se referiu, encontra-se organizado com base no prédio e tem por finalidade dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário³⁹.

É através das inscrições registais que se fica a saber a situação jurídica dos prédios. Quanto à sua natureza, estas podem ser definitivas ou provisórias e, sendo provisórias, podem-no ser por natureza ou por dúvidas ou, ainda, por natureza e dúvidas.

As inscrições provisórias estão, regra geral, sujeitas a prazo de caducidade. Ao contrário, as inscrições qualificadas como definitivas não estão, regra geral, sujeitas a qualquer prazo de caducidade. Porém, quer num caso quer noutro, as inscrições podem cessar os seus efeitos por diversos motivos, o que vale por dizer que os efeitos do registo estão sujeitos a cessação.

São diversas as causas pelas quais os efeitos do registo podem cessar. Nos termos do artigo 10.º do C.R.P, os efeitos do registo cessam por transferência mediante novo registo, por caducidade ou cancelamento.

³⁹ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. 2ª Edição. Coimbra, Coimbra Editora, 1994, p.198.

1. Cessação dos efeitos do registo por transferência mediante novo registo

A extinção dos efeitos mediante novo registo ocorre quanto o titular de certo direito inscrito o transmite a outrem e este o regista a seu favor. Os casos mais frequentes respeitam à aquisição de direitos de propriedade, embora não se esgotem nestes. Na verdade, quando o titular de um prédio o transmite, independentemente da causa, deve ser efetuado um novo registo de aquisição a favor do adquirente, deixando de produzir efeitos o registo do transmitente.

A inscrição⁴⁰ a favor do novo titular dá continuidade à regra do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições, previsto no artigo 34.º, n.º 4 do C.R.P e que se iniciou com a primeira inscrição de aquisição ou, dito de outro modo, que se iniciou com o estabelecimento do trato sucessivo.

Acerca da transferência do direito mediante novo registo, afirmou-se, no Processo n.º C.P. 54/2012 SJC-CT que “o conceito de transferência de efeitos, com a substituição efetiva, pressupõe uma sucessão de registos de “densidade” homóloga no seu conteúdo, e, duma maneira geral, homónimos. O exemplo paradigmático e frequentíssimo ocorre quando se efetua novo registo de aquisição, o qual vem tomar lugar, na definição da situação jurídica vigente relativamente ao bem em causa, do registo de aquisição precedente”. De facto, o direito transmitido a favor do adquirente tem de se conter dentro dos limites do direito do transmitente.

Quando os efeitos se transferem mediante novo registo⁴¹, ou sempre que se cancelem ou caduquem as inscrições correspondentes, devem as inscrições correspondentes publicitar que a informação deixou de estar em vigor, como o determina o artigo 79.º, n.º 4 C.R.P O modo como se dá a conhecer esta informação, considerando que o registo é efetuado de forma totalmente

⁴⁰ “As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extracto dos factos a eles referentes, e só podem ser lavradas com referência a descrições genéricas ou subordinadas. A inscrição de qualquer facto respeitante a várias descrições é lavrada na ficha de cada uma destas” – LOPES, J. Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 6ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p.397.

⁴¹ “Transferência de efeitos (...) significa essencialmente o fenómeno de substituição, expressa na feitura de novo registo, e em consequência deste registo, que se verifica na titularidade registral do direito ou situação jurídica duma certa espécie e natureza – e na exata medida do conteúdo definido por essa espécie e natureza” – IRN - *Parecer n.º C.P. 54/2012 SJC-CT*, de 24-01-2013. Relator Carlos Manuel Santana Vidigal.

desmaterializada, é através da inserção, na margem superior direito da inscrição respetiva, da palavra HISTÓRICO.

Esta técnica registal tem um alcance prático e com valor muito relevante. Pode acontecer que a situação jurídica de um prédio abranja um grande número de inscrições. Ora, se o intérprete tivesse, ao analisar a ficha de registo, que verificar quais os registos que estavam ou não em vigor, corria o risco de se enganar, além de que essa tarefa lhe iria ocupar muito tempo⁴². Com esta técnica, a interpretação da ficha de registo resulta muito facilitada e oferece um nível de segurança jurídica acrescida. Aliás, é nesta lógica que o conteúdo da certidão do registo apenas contém a reprodução das descrições e dos atos de registo em vigor, como dispõe o artigo 112.º, n.º 1, alínea a) do C.R.P, salvo se tiverem sido pedidas com referência a todos os atos de registo. Bem se compreende que é mais simples e seguro a compreensão da situação jurídica do prédio se a análise ficar circunscrita aos registos em vigor do que a todos os registos.

⁴² GUERREIRO, J. A MOUTEIRA. – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2.ª Edição, Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 200.

2. Instituto da caducidade

Como já referimos, a finalidade principal do registo predial é a da publicidade da situação jurídica dos prédios. Esta publicidade é fundamental para que o intercâmbio dos bens se faça com segurança. De facto, quem quer adquirir a propriedade de um prédio necessita saber um conjunto de informações que apenas no registo se podem obter. A primeira delas e, porventura, a mais importante consiste em saber a quem pertence o prédio e que encargos incidem sobre ele⁴³. Trata-se de uma função preventiva, diretamente ligada à segurança jurídica e ao crescimento económico. É preventiva porque ocorre num momento anterior à realização do negócio jurídico, diríamos, até, que constitui o início do processo aquisitivo. Por outro lado, é hoje mundialmente reconhecido, que um sistema de registo que funcione bem facilita as transacções, na medida em que a informação publicitada seja confiável, evitando que os sujeitos e os agentes económicos necessitem, para negociar, de outro tipo de provas, além das fornecidas pelo próprio registo.

A segurança jurídica constitui um valor fundamental na área dos negócios jurídicos. Compete ao registo predial proporcionar e garantir que a mesma seja alcançada. Por isso, e para que o registo predial cumpra uma das suas finalidades, que é a de informar de forma inequívoca e simples a quem pertence um prédio e que encargos sobre ele incidem, foi consagrada, no respetivo Código, a caducidade de alguns registos.

O instituto da caducidade torna o registo mais inteligível e compreensível para quem o consulta, na medida em que, quando ocorre a caducidade do registo, deve esta ser imediatamente anotada. Apenas se dão a conhecer, se

⁴³ O art. 7.º do C.R.P consagra o princípio da presunção da verdade, segundo o qual o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o registo o define. Apesar de se tratar de uma presunção *juris tantum*, isto é, de uma presunção relativa, que admite, pois, prova em contrário, o certo é que se trata de uma presunção legal que se filia numa presunção mais ampla, típica dos direitos reais, prevista no art. 350.º do Código Civil. Deste modo, aquele que puser em causa o que o registo publicita é que tem o ónus de alegar e provar que a situação jurídica publicitada não corresponde à verdade. A defesa do direito do titular inscrito encontra-se muito facilitada, justamente porque goza do efeito presuntivo do registo, isto é, de que o direito existe e lhe pertence.

nada for pedido em contrário, os registos que estão em vigor. O sistema registal oferece, assim, enormes vantagens, no que concerne à certeza do que se pretende saber. Basta imaginar a seguinte situação: um prédio que foi registado a favor de A, tendo sido, entretanto, inscritos sobre ele um registo de hipoteca, quatro registos de penhora e um registo de declaração de insolvência. Em certo momento, sobre este mesmo prédio existiam em vigor seis inscrições. Admita-se, agora, que o prédio foi adquirido por B, em consequência do processo de insolvência, e que o registou a seu favor. Ora, com o registo desta aquisição a favor de B, são cancelados, oficiosamente, todos os registos que caducam nos termos do art. 824.º, n.º 2 do CC, como determina o n.º 5 do art. 101.º do C.R.P. O que vale por dizer que, após o registo a favor de B, apenas fica em vigor este registo de aquisição, porque as demais inscrições que oneravam o prédio caducaram por força da venda. Como caducaram “passaram” a HISTÓRICO. Assim, quem tiver interesse em contratar sobre este prédio, apenas precisa de saber dos registos que estão em vigor.

O instituto da caducidade contribui, de forma decisiva, para compreendermos de forma eficaz o que se encontra publicitado, o que se traduz, na prática, em economia de tempo e, por conseguinte, em provento económico.

Os registos, por regra, não estão sujeitos a prazo de vigência. Porém, existem diversas situações que os registos ingressam nas tábuas como provisórios, em consequência da sua qualificação. Pode tratar-se de uma provisoriedade por natureza, a que se referem as situações previstas no n.º 1 e 2 do art. 92.º do C.R.P ou de provisoriedade por dúvidas, em consequência da qualificação que é feito pelo conservador.

O prazo durante o qual o registo produz os seus efeitos é muito variável, considerando a natureza e qualificação do mesmo, bem como a extinção dos direitos, ónus ou encargos nele definidos, independentemente da causa que a provoque.

Tal como prescrito no art. 10.º do C.R.P, os efeitos do registo podem cessar mediante um novo registo, a que acima fizemos referência, e extinguem-se por caducidade ou cancelamento⁴⁴. De acordo com o art. 101.º n.º 2, f) do C.R.P o cancelamento total ou parcial dos registos faz-se por averbamento. Já a caducidade é feita por anotação – art. 11.º n.º 4 C.R.P. Desta forma, pode dizer-se que o cancelamento e a caducidade são formas de extinção dos efeitos de inscrições anteriores⁴⁵.

2.1. Caducidade

Os registos caducam por força de lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio, tal como prescrito no n.º 1 do art. 11.º do C.R.P. Daqui retiramos que, mesmo os registos lavrados definitivamente a favor de certos sujeitos, podem caducar, como é o caso, entre outros, do registo do usufruto qua caduca decorridos 50 anos a contar da data do registo.

Porém, os casos de caducidade mais frequentes são os que respeitam aos registos lavrados como provisórios que, caso não sejam convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo de vigência, caducam.

Os registos qualificados como provisórios produzem todos os efeitos como se tivessem sido qualificados como definitivos. Entre esses efeitos assume relevância a prioridade do direito inscrito, uma vez que o registo provisório convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório, como dispõe o art. 6.º do C.R.P.

Poder-se-á afirmar que existem três espécies de registos provisórios: os registos provisórios por natureza, que são os que se encontram elencados nos

⁴⁴ “Um registo, ainda que provisório, pode (porque a lei assim quis) conferir uma eficácia e uma oponibilidade perante terceiros desde a data em que é lavrado. Só que, no caso de provisoriedade, tais efeitos vêm a ficar condicionados a que (no prazo da sua vigência) venha a ser convertido em definitivo. Ou, noutra perspetiva, essa prevalência que constitui uma mais valia, um direito (tabular), resolver-se-á se e quando vierem a extinguir-se os efeitos desta inscrição por caducidade ou por cancelamento (art. 10º do C.R.Pred.)” – JARDIM, Mónica, em *O registo provisório de aquisição* - Consultado em [21.10.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

⁴⁵ GONZÁLEZ, José Alberto – *A Realidade Registral Predial para Terceiros*. Lisboa: Quid Juris, 2006.

n.ºs 1 e 2 do art. 92.º do C.R.P; os registos provisórios por dúvidas, que são aqueles em que se verifica alguma anomalia que não constitui causa de recusa mas impede o ingresso definitivo do facto; e, ainda, os registos provisórios por natureza e dúvidas, quando se verifique a ocorrência de causas que motivem as referidas provisoriedades.

Quando o registo é qualificado como provisório por dúvidas, deve o conservador lavrar um despacho no qual fundamente, em termos de facto e de direito, a sua decisão, como o exige o art. 71.º, n.º 2 do C.R.P.

Já os registos qualificados como provisórios por natureza não carecem de qualquer despacho, uma vez que a causa de provisoriedade resulta taxativamente da lei. Não faria qualquer sentido, nestes casos, exigir um despacho que não diria mais que aquilo que a própria lei diz.

A este propósito, refere o Tribunal da Relação de Lisboa que – “O registo é provisório por natureza quando a própria lei diretamente assim o determina. Quando existe um obstáculo legal à feitura do registo, mas ele não é de tal modo grave que o inviabiliza, nos termos expressamente previstos no art. 69º, n.º 1 e 2, deve então ser lavrado provisoriamente por dúvidas. Enquanto o juízo de qualificação que admite o ingresso definitivo ou provisório por natureza não carece de ser justificado por escrito, tratando-se de recusa ou de provisoriedade por dúvidas, já o conservador tem de consignar, em despacho, essa decisão e os seus motivos”⁴⁶.

Ilustremos com um exemplo a qualificação de um registo como provisório por natureza e dúvidas: admitamos que certo prédio se encontra definitivamente registado a favor de A e, sobre ele, é feito um pedido de registo de declaração de insolvência em que é insolvente B. O pedido de registo deve ser qualificado como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do art. 92.º do C.R.P, porque o insolvente é pessoa diversa do titular definitivamente inscrito. Consideremos, ainda, que existe divergência quanto à área do prédio entre a que consta da descrição predial e a que consta da matriz, e que essa mesma diferença vai para além das margens de tolerância previstas no artigo

⁴⁶ Cfr sumário do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – *Processo n.º 382/2006-6*, de 16-02-2006. Relator Granja da Fonseca. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

28.º-A. Esta deficiência constitui motivo para que o registo seja qualificado como provisório por dúvidas. Ora, tratando-se do pedido de registo do mesmo facto e ocorrendo duas causas que motivam as ditas provisoriiedades, deve o registo ser qualificado como provisório por natureza e dúvidas. Em termos de fundamentação legal seriam convocados os fundamentos constantes dos artigos 28.º, 68.º, 70.º e 71.º, n.º 2 do C.R.P.

Existem registos dos quais consta a menção de certo prazo para a realização do negócio. É o que acontece, por exemplo, com o registo da promessa da alienação, o qual deve conter, se tiver sido estipulada, a data da celebração do contrato prometido. Nestes casos, há quem defenda que o registo cessa os seus efeitos, por caducidade, logo que decorrido o prazo para a realização do negócio. Porém, não deve ser entendido assim, porque uma coisa é o prazo para a realização do negócio e outra a caducidade do registo. Aliás, ao registo da promessa de alienação não é indicado qualquer prazo de vigência. A este propósito, refira-se o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proc. 408.06.8TBACN.C1.S1⁴⁷ que trata, em síntese, de um registo de um contrato-promessa com eficácia real no qual é estipulado prazo para a realização da escritura de compra e venda (1 ano a contar de 31 de maio de 2001). Pelo decurso do prazo, o promitente vendedor, faltoso, decide dar como hipoteca em 17 de maio de 2004, o referido imóvel entendendo que o contrato promessa se encontrava caducado. Em 10 de julho de 2006, o promitente-comprador decide intentar uma ação pedindo que: *“fosse declarado que é o proprietário do prédio urbano; que fosse declarada ineficaz a hipoteca constante da escritura de 17 de Maio de 2004; que fosse ordenado o cancelamento das inscrições (provisória e definitiva) da hipoteca.”* Por este pequeno excerto constatamos realmente que o contrato promessa não foi cumprido. Pelo art. 11.º n.º 1 do C.R.P verificamos que os registos caducam pelo decurso do prazo de duração do negócio. A inscrição da promessa com a duração para a celebração do negócio, só é oponível a terceiros quando a aquisição ocorre dentro do prazo de vigência do registo do contrato-promessa cfr. art.º 5.º n.º 1. do C.R.P. No art. 329.º do CC indica o começo do prazo de

⁴⁷ Acórdão Supremo Tribunal de Justiça – processo n.º 408.06.8TBACN.C1.S1, de 25-03-2010. Relatora Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza.

caducidade⁴⁸ sendo que as causas impeditivas da caducidade são o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido ou convenção em que seja atribuída efeito impeditivo⁴⁹. Estaremos ainda perante o princípio da prioridade registal de modo que será dada a preferência ao primeiro pedido apresentado. O art. 6.º n.º 1 do C.R.P enuncia que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguem relativamente aos mesmos bens. No caso em apreço, verificamos a caducidade do contrato-promessa, e a presunção que deriva do registo é de que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe mesmo e pertence ao titular inscrito. Ora, por confiar nas tábuas do registo, é que foram registadas hipotecas sobre o bem. E por verificar a caducidade de tal direito, que por regra é anotada logo que verificada, deram aquele bem como garantia hipotecária. Teremos que atender à execução específica que foi atribuída ao contrato. Vem o acórdão referir, então, que, mesmo constando na inscrição da promessa uma data que já tenha sido ultrapassada, não gera a caducidade dos seus efeitos⁵⁰. E todos os registos efetuados, como é o caso de hipotecas ou outros ónus, são ineficazes em relação ao promitente-comprador e, conseqüentemente são cancelados esses ónus ou encargos pela sua ineficácia⁵¹. Coloca-se, então, a

⁴⁸ Artigo 329.º do Código Civil - *Começo do Prazo* – “O prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido”.

⁴⁹ Cfr. Artigo 331.º Código Civil.

⁵⁰ “A confiança que os terceiros podem depositar na inscrição de um prazo para a duração da promessa, num contrato promessa de compra e venda com eficácia real, está dependente da duração substancial dessa mesma promessa. A previsão expressa da possibilidade de execução específica exclui que se possa entender que os efeitos do contrato promessa cessam pelo simples decurso do prazo nele estipulado para a celebração do contrato definitivo”. Acórdão Supremo Tribunal de Justiça – *processo n.º 408.06.8TBACN.C1.S1*, de 25-03-2010. Relatora Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza.

⁵¹ “Com efeito, é manifestamente suficiente para se chegar a tal conclusão atender à consagração expressa no contrato promessa do direito de execução específica, para se constatar que o prazo nele fixado para a celebração do contrato de compra e venda não era um prazo fixo essencial que, uma vez terminado, determinasse a extinção do mesmo contrato promessa, visto que, findo esse prazo, ainda era possível a realização da compra e venda, mesmo que integrada por sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. A execução específica implica necessariamente a vigência de contrato promessa e a mera constituição em mora, com a atribuição ao contratante não faltoso da faculdade de converter esta em incumprimento definitivo e de resolver o contrato nos termos dos artigos 808º e 801º, n.º 2, do Cód. Civil, mas que os recorrentes nunca usaram: não é possível a execução específica de um contrato promessa que, tendo ficado extinto, já não exista, pelo que a consagração do direito a ela implica que as partes tenham considerado admissível a

questão se o contrato-promessa com eficácia real ingressa nas tábuas do registo com carácter definitivo. No art. 92.º do C.R.P apenas consta a aquisição provisória por natureza, não sendo enumerado neste longo artigo a aquisição com base em contrato-promessa com eficácia real. A propósito desta discussão há um parecer do conselho técnico da Direção-Geral dos Registos e Notariado, à data, (atual Instituto dos Registos e Notariado, IP.), a esclarecer que sendo ultrapassado o prazo fixado para a realização da escritura no contrato-promessa, nem por isso se deve considerar que essa mesma inscrição caduca pelo decurso do prazo de duração do negócio. Aqui o conselho técnico defende que a aquisição do imóvel por uma terceira pessoa que não o promitente-comprador possa ser registada definitivamente. Será, portanto, uma aquisição arriscada na medida que em todos os registos que se seguem à promessa, mesmo estando “caduca”, pode o promitente-comprador recorrer à execução específica, conduzindo todos os terceiros adquirentes a prejuízos sérios⁵².

2.2. Conversão do registo em definitivo

As inscrições qualificadas como provisórias, por natureza ou por dúvidas ou, ainda, por natureza e dúvidas, podem ser convertidas em definitivas, desde que se mostrem removidas todas as deficiências que forem levantadas aquando da qualificação do pedido de registo e que constam do respetivo

celebração da compra e venda prometida mesmo depois de terminado o prazo fixado.” – Acórdão Supremo Tribunal de Justiça – *processo n.º 408.06.8TBACN.C1.S1*, de 25-03-2010. Relatora Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza.

⁵² BRN -- *Promessas de alienação com eficácia real. Natureza do registo e do prazo*, Proc. n.º 94/92 R.P.4, p.56. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-7-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_julho02.pdf?nocache=1207762780.31.

IRN– P.º R.P. n.º 63/2013, de 17-10-2013. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes. “O registo de aquisição baseado em contrato-promessa, efetuado como provisório por natureza, nos termos previstos nos artigos 47.º e 92.º do C.R.P, deve ser convertido em definitivo, em face do tempestivo pedido instruído com a correspondente escritura de compra e venda, ainda que entre o referido assento registral e o pedido da sua conversão se interponha um registo de procedimento cautelar de arresto em que os pedidos formulados pelos requerentes visam precisamente impedir que os requeridos promovam esta conversão. Consequentemente, sabendo-se que o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório, por força da reserva de prioridade ou de lugar consagrada no art. 6.º n.º 3 do CR, a requalificação do registo de aquisição não tem aqui cabimento sendo inaplicável, *in casu*, o disposto da alínea b) do n.º 2 do art. 92 do C.R.P”.

despacho de qualificação. Com o registo de conversão consolida-se o direito que a inscrição, agora convertida, visa publicitar, desde o momento da apresentação, considerando que, de acordo com o disposto no art. 6.º, n.º 3 do C.R.P, o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório. O registo de conversão em definitivo é efetuado por averbamento à inscrição, nos termos do art. 101.º, n.º 2. al. d) do C.R.P Bem se compreende que assim seja, pois o que se visa com o registo de conversão é uma alteração à situação tabular pré-existente⁵³.

A citada alínea d), ao referir que são registados por averbamento “A conversão em definitivo, no todo ou em parte, dos registos provisórios”, admite, expressamente, a possibilidade da inscrição ser convertida parcialmente, isto é, admite que a provisoriedade das inscrições, quando derivadas de diversas causas, seja afastada parcialmente. No entanto, se a inscrição provisória não for integralmente convertida quanto a todas as causas de provisoriedade, dentro do respetivo prazo de vigência, caduca no seu todo.

2.3. Renovação

Os registos qualificados como provisórios, também, não caducam no prazo legalmente estabelecido se forem renovados. A renovação dos registos não constitui, em si mesma, um facto sujeito a registo, mas antes na verificação de um evento que impede a caducidade do registo, desde que os interessados manifestem a vontade de efetuar a renovação e apresentem os documentos legalmente previstos.

A renovação dos registos provisórios encontra-se taxativamente prevista, só podendo dar-se a sua renovação quando a lei a preveja.

São, assim, renováveis:

⁵³ RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registral – O Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p.328.

2.3.1. O registo da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio

No âmbito do direito civil, estabelecem os artigos 1415.º e seguintes do CC que apenas podem ser submetidas ao regime da propriedade horizontal as frações que, além de autónomas, sejam unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para a via pública ou para uma parte comum do prédio. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou por decisão judicial em processo de inventário.

Tendo em vista facilitar o comércio jurídico sobre imóveis, é possível submeter ao regime da propriedade horizontal, prédios ainda em construção. Nestes casos, como refere o artigo 92.º n.º 1 b) do C.R.P, as respetivas inscrições são qualificadas como provisórias por natureza. Refere o n.º 3 do mesmo artigo que esta inscrição, se não for também provisória com outro fundamento, mantém-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renováveis por períodos de igual duração.

Para que a inscrição possa ser renovada é necessário que seja pedida e se faça a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade, emitido com antecedência não superior a seis meses, em relação ao termo daquele prazo. O documento comprovativo da subsistência da razão da provisoriedade, que a lei não identifica, pode ser, preferencialmente, documento emitido pela Câmara Municipal, onde conste que aquele prédio ainda se encontra em construção ou em relação ao qual ainda não foi emitida autorização de utilização.

Face ao exposto consideramos que esta norma simplifica o comércio jurídico respeitante às frações autónomas⁵⁴.

⁵⁴ IRN – *Parecer n.º P.º n.º C.P. 88/2011 SJC – CT*, de 27-02-2012. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira – “(...) a falta de renovação da inscrição, ou da sua conversão dentro do prazo referido no artigo 92 n.º 3 do C.R.P, não pode deixar de valer como extinção total do registo, quando não esteja tabularmente sinalizada a existência de partes comuns a que alude o artigo 1438.º-A do CC. e de dois ou mais imóveis contíguos que garantam a subsistência da modalidade de propriedade horizontal em causa, com a consequente inutilização das descrições subordinadas que não suportem quaisquer factos jurídicos inscritos a coberto do artigo 92.º n.º 1 al.c) do C.R.P”.

2.3.2. O registo de factos jurídicos respeitantes a frações autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal

O C.R.P estabelece, no artigo 92.º, n.º 1, alínea c), que o registo de factos jurídicos respeitantes a frações autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal, é qualificado como provisório. Bem se compreende que assim seja, porque não faria sentido, e seria até juridicamente inadmissível, a possibilidade de inscrever factos sobre frações autónomas integradas em prédio ainda em construção e cujo registo de constituição da propriedade horizontal não tenha sido convertido em definitivo.

No que concerne aos prazos de vigência destas inscrições, aplica-se a regra anteriormente mencionada, isto é, mantém-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renováveis por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitida com antecedência não superior a seis meses a contar do termo daquele prazo.

Como consequência lógica das normas intra-sistemáticas do C.R.P, acrescenta o n.º 10 do artigo 92º do C.R.P que estas inscrições são convertidas oficiosamente na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal.

2.3.3. O registo do negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir

A história desta norma é muito peculiar. No período compreendido entre um de outubro de 1984, data da entrada em vigor do Código do Registo Predial, por força da publicação do D.L n.º 224/84, de 06 de Julho, até à alteração do mesmo Código com a publicação do D.L. n.º 34/2008, de 26 de Fevereiro, a redação do artigo 92.º n.º 1 e) era a seguinte “Do negócio jurídico, anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir “. Esta alínea foi, porém, revogada pelo DL n.º 116/2008, 4 de julho, e reintroduzida com a publicação do D.L. n.º 125/2013, de 30 de agosto.

Estas inscrições, no que respeita à sua vigência, seguem o mesmo regime das inscrições qualificadas como provisórias nos termos da alínea b), ou seja, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos e são renováveis por períodos de igual duração.

No parecer do IRN, extraído do Processo n.º 89/93 R.P.4., foi concluído que “Trata-se da inscrição de aquisição de uma fração autónoma de um prédio em propriedade horizontal, feita com base em escritura de partilha lavrada pelo recorrente em 12/2/1993, que foi efetuada provisoriamente por dúvidas por os cônjuges dos herdeiros casados sob o regime da comunhão de adquiridos não terem intervindo na escritura, faltando, portanto, a sua autorização (...) Se a lei obriga à intervenção de ambos os cônjuges em um ato menor que a partilha, que é o da oneração de imóveis compreendidos na massa a partilhar, seria absurdo que na partilha deixasse de fazer tal exigência (...). Na petição de recurso o Sr. Notário reconheceu que não era unânime, mas apenas predominante, a doutrina de que a partilha é um ato declarativo (...) A perspectiva teleológica é mais pragmática, com a consideração dos interesses que o legislador pretendeu proteger ao exigir o consentimento do cônjuge para a validade dos atos patrimoniais praticados pelo outro cônjuge, tendo, contudo, sempre em conta o regime de bens do casamento e a natureza dos bens partilhados. No regime da comunhão de adquiridos, o cônjuge não pode dispor dos seus bens próprios imóveis sem o consentimento do outro, sob pena de anulabilidade do ato (alínea a) do nº 1 do artº. 1682º-A e nº 1 do artº. 1687º do CC) (...) conclusões: A conversão do registo em definitivo deve ter lugar logo que se mostre sanada a anulabilidade ou caducado o direito de a arguir”.

2.3.4. O registo de aquisição antes de titulado o contrato

O sistema registal português possibilita a quem ainda não é proprietário opor o seu direito perante terceiros, ao admitir o registo de aquisição antes de titulado o contrato. Estas inscrições, de inegável interesse económico,

antecipam, em termos de prioridade do direito, os efeitos que se venham a produzir com os negócios jurídicos desde que, naturalmente, estes se realizem. Na verdade, como já se referiu, o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório e, por isso, poder-se-á dizer que constituem uma reserva na medida em que garantem a prioridade de um direito que, no momento da realização do registo, ainda não existe.

Estas inscrições, feitas, regra geral, com base em declaração do proprietário, vigoram pelo prazo de seis meses e não são renováveis.

Estas inscrições podem, no entanto, ser feitas com base em contrato-promessa de alienação e, nesse caso, vigoram pelo prazo de seis meses e são renováveis por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes⁵⁵.

Em relação aos contratos-promessa, o C.R.P não responde à questão da renovação quando do mesmo não consta a data para a realização do negócio. Neste caso teremos que nos socorrer da doutrina, na medida em que, apenas o art. 92.º n.º 4 do C.R.P prevê a renovação do registo, fixando, como limite da renovação, um ano, após o termo do prazo fixado para a realização do contrato prometido, não prevendo que a promessa poderá não conter data fixada para a realização do contrato prometido. Sobre esta questão já se pronunciou o IRN, no proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT ⁵⁶. Neste processo foi apreciado um caso em que, por documento particular, as partes revogaram o prazo que estava fixado para a celebração do contrato prometido, que, por sua vez, já se encontrava registado, ficando sem efeito o clausulado relativamente ao prazo para celebrar o negócio. Esta renovação foi recusada pelo conservador, com a

⁵⁵ “Traduzindo-se o registo provisório de aquisição, do ponto de vista registral, numa reserva de prioridade própria, pretende assegurar o futuro adquirente de que a situação registral permanecerá inalterada entre o momento em que é feito o registo provisório e o momento em que, efetivamente, obtém o direito a que tal registo confere publicidade. Assim sendo, pretende proteger o futuro adquirente contra a inscrição de factos jurídicos aquisitivos que possam ocorrer entre o momento em que consultou o registo e o momento em que o registo definitivo é feito a seu favor” – JARDIM, Mónica em *O registo provisório de aquisição* - Consultado em [21.10.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

⁵⁶BRN – *Pressupostos de renovação do registo provisório de aquisição baseado em contrato promessa*, proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT, p.7. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-2-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_fev02.pdf?nocache=1207761885.81.

fundamentação constante do n.º 2 do art. 69.º do C.R.P entendendo que não é registável a aquisição provisória por natureza com base em contrato-promessa de compra e venda que não tenha estipulado prazo para a celebração do negócio, sendo que ficaria o contrato-promessa registado perpetuamente, contrariando o espírito do preceituado no n.º 4 do art. 94.º do citado código.

De facto, com a alteração ao C.R.P, introduzida pelo D.L 355/85, de 2 de Setembro, o registo provisório de aquisição, com base em contrato-promessa de compra e venda, passou a vigorar pelo prazo de 3 anos, renovável por períodos de igual duração.

As questões abordadas naquele processo eram as de se saber quando caduca o registo provisório de aquisição feito com base em contrato-promessa de alienação, não constando deste contrato a data de realização do contrato prometido e se o mesmo pode ser renovado por um número indeterminado de renovações⁵⁷. Neste processo foi tomada posição em relação à lacuna legal em matéria da falta de estipulação do prazo⁵⁸ do contrato prometido. Num primeiro momento, ao analisar os registos em vigor de certo imóvel, não conseguiríamos determinar qual o prazo de cessação daquele registo provisório. Segundo o art. 1.º do C.R.P, é exigido que o registo dê a conhecer a situação jurídica dos prédios, bem como os pressupostos temporais da sua renovação. No artigo 92.º n.º 4 do C.R.P apenas é referida a renovação para os contratos-promessa em que conste a data para a realização do negócio. O facto de não se encontrar estipulado prazo no contrato-promessa para a concretização do negócio prometido, não torna o mesmo contrato inválido.

Deste modo, omitindo o contrato-promessa prazo para a concretização do negócio prometido, estará o respetivo registo sujeito aos prazos legais do art. 92.º n.º 4. Assim sendo, estes registos terão a duração, pelo menos, de um

⁵⁷BRN – Pressupostos de renovação do registo provisório de aquisição baseado em contrato promessa, *proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT*, p.11. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-2-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_fev02.pdf?nocache=1207761885.81

⁵⁸IRN- *Parecer n.º P.R.P. 94/2009*, de 19-11-2009. Relator Luís Manuel Nunes Martins. - Relativamente à impossibilidade de inscrever provisoriamente por natureza (art. 92.º, nº 1, g)) a constituição contratual do direito de superfície – intervenção dos titulares da herança indivisa aberta por óbito do titular inscrito do prédio – trato sucessivo – registo pedido depois de decorrido um ano sobre a data da celebração do contrato promessa em que não se fixou prazo para a celebração do contrato prometido.

ano, sendo que a data para a concretização do negócio é ficcionada a partir da data em que o mesmo foi celebrado⁵⁹.

⁵⁹ IRN – *Parecer n.º R.P. 73/2012*, de 26-02-2013. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. - “Em face do disposto do art. 92/4 do C.R.P, a inscrição provisória de aquisição, quando baseada em contrato-promessa de alienação (art. 47 do C.R.P), é renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes. O pedido de renovação do registo, formulado no impresso próprio e assinado pelas partes, é suficiente para expressar a vontade ou consentimento para a renovação. A declaração complementar ao pedido de registo na qual se manifesta a intenção de vender e se indicam os elementos essenciais do negócio jurídico não põe em causa o pedido de renovação, antes o reforça porquanto da mesma se deduz, com toda a probabilidade, o consentimento a que se refere o nº4 do art. 92º do Código do Registo Predial”.

IRN – *Parecer n.º R. P. 113/2005 DSJ-CT*, de 22-12-2006. Despacho Diretor Geral- “ O pedido de renovação do registo, formulado no impresso próprio e assinado pelas partes, é suficiente para expressar a vontade ou consentimento para a renovação”.

2.4. Prazos especiais de vigência

Além do regime de vigência das inscrições que examinamos, existem outras que também não se encontram sujeitas à regra geral de caducidade prevista no art. 12.º, n.º 3 do C.R.P, que estabelece que é de seis meses o prazo de vigência do registo provisório, salvo disposição legal em contrário. As inscrições que a seguir vamos analisar contemplam factos em que está em causa o cumprimento do princípio do trato sucessivo ou o encadeamento de direitos incompatíveis ou, ainda, efetuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição.

2.4.1. As inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido

Estabelece a alínea a) do artigo 92.º n.º 2 do C.R.P que as inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido são qualificadas como provisórias por natureza.

A razão pela qual esta inscrição é qualificada como provisória por natureza tem o seu fundamento no incumprimento do trato sucessivo. Como muito bem refere Mouteira Guerreiro “Trata-se de uma circunstância de incumprimento do trato sucessivo (a inscrição do prédio em nome de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido) com origem num procedimento judicial e relativamente ao qual a lei procurou encontrar “um mecanismo” quanto possível célere que, sem quebra dos princípios e sobretudo das presunções derivadas do registo, permitisse que no próprio processo se

resolvesse (quando possível) a questão, mormente suprindo-se a intervenção do titular inscrito. Esse mecanismo é o que o artigo 119.º enuncia e regula”⁶⁰.

Normalmente, quando se verifique o incumprimento do trato sucessivo, o pedido de registo é qualificado como provisório por dúvidas. No entanto, no elenco das situações acabadas de referir, o legislador optou pela qualificação provisória por natureza, prevista na citada alínea a). O motivo deste desvio à regra geral de caducidade, prende-se com o facto de um registo provisório por dúvidas vigorar pelo prazo de seis meses, não renovável, e o prazo pelo qual vigoram estas inscrições, como decorre do n.º 5 do referido artigo 92.º, é de um ano, salvo o disposto no n.º 5 do artigo 119.º do C.R.P, e caducam se a ação declarativa não for proposta e registada dentro de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no n.º 4 do mesmo artigo. Quando se verifique a falta de intervenção do titular inscrito, é necessário fazê-lo intervir ou suprir a falta de intervenção para que os respetivos processos judiciais possam prosseguir. Essa intervenção, absolutamente necessária, pois o titular inscrito goza da presunção de titularidade do direito inscrito, faz-se nos termos do n.º 1 do art.119.º do C.R.P, através da citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou o direito lhe pertence. Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do registo. Ao contrário, se o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns, para aí ser discutida a propriedade do prédio ou do direito. Aquele facto é igualmente comunicado à conservatória, bem como a data da notificação ao credor exequente para ser anotado no registo. Para evitar que o registo provisório caduque, o credor exequente dispõe de 30 dias, a contar da data da referida notificação, para interpor e registar a competente ação. Se se cumprir este prazo, o registo de ação é anotado ao registo provisório e prorroga o respetivo prazo até que seja cancelado o registo de ação. Quer dizer, o registo provisório pode, nestes casos, manter-se em vigor por um prazo bem superior ao prazo previsto para os registos qualificados como provisórios por dúvidas e

⁶⁰ GUERREIRO, J. A Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 36.

daí a justificação da qualificação do registo como provisório por natureza nos termos sobreditos.

Para melhor se compreender o alcance do mecanismo previsto no artigo 119.º do C.R.P, imagine-se a seguinte situação jurídica⁶¹ sobre o prédio X:

“Ap. 100 de 2008/02/13 – Aquisição a favor de **A**;

Conservador,

Ap. 543 de 2008/09/12 – Aquisição a favor de **B**, por compra a **A**;

Conservador,

Ap. 5432 de 2009/06/20 – Provisória por natureza a) do n.º 2 do art.º 92.º.

PENHORA

Data: 20 de Junho de 2009;

Quantia exequenda: 23 456,00€

Exequente: **M**

Executado: **A**

Titular inscrito: **B**

Conservador,

ANOTAÇÃO – Ap. 654 de 2010/06/09 da Ap. 5432 de 2009/06/20 – A declaração de que o prédio pertence ao titular inscrito foi notificada ao exequente em 2010/05/28⁶².

Conservador,

Ap. 675 de 2010/06/12 – Provisória por natureza a) do n.º 1 do art.º 92. AÇÃO.

SUJEITO ACTIVO: **M**

SUJEITO PASSIVO: **B**

Pedido: Reconhecimento de que o direito de propriedade pertence a **A**

Conservador,

ANOTAÇÃO – Ap.675 de 2010/06/12 da ap. 5432 de 2009/06/20 – Interposta a ação

Conservador,

⁶¹ MACHADO, Virgílio Félix – *A Cessação dos Efeitos do Registo - ESTGF*, 2011. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em

http://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf

⁶²Em alternativa: Feita a declaração de pertença. Data da notificação: 2010/05/28.

AVERBAMENTO – Ap. 265 de 2011/04/23 da ap. 675 de 2010/03/10 – Declarado que o direito pertence a **A. Definitiva.**

Conservador,

AVERBAMENTO – Ap.266 de 2011/04/23 da ap. 5 432 de 2009/06/20 – Definitiva.

Conservador,”

Os bens, no caso dos processos judiciais terminarem com a venda, são vendidos livres dos direitos reais de garantia que os onerem, como dispõe o artigo 824.º, n.º 2 do CC. Estes direitos caducam e transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens⁶³. Perante a redação desta norma levanta-se a delicada questão de saber quais os direitos que, efetivamente, caducam. Como ensina Lebre de Freitas, caducam todos os direitos reais de garantia que onerem o prédio, quer sejam anteriores ou posterior ao registo de qualquer arresto, penhora ou garantia. Quanto aos direitos reais de gozo há que distinguir se o registo dos mesmos fôr posterior ao registo de qualquer direito real que caduque com a venda, também caducam; se fôr anterior a todos os registos que caduquem com a venda, permanecem, mantêm-se em vigor^{64 65}.

Os registos que caducam com a venda são, oficiosamente, cancelados com o registo de aquisição a favor do adquirente, como o determina do art. 101.º, n.º 5 do C.R.P.

⁶³ Cfr. Artigo 824 do CC - (Venda em execução) – “1. A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida. 2. Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.3. Os direitos de terceiro que caducarem nos termos do número anterior transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens”.

⁶⁴ FREITAS, José Lebre - *A Ação Executiva depois da reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2012, p. 337.

⁶⁵ FERREIRA, Fernando Amâncio - *Curso de Processo de Execução* 13.ª edição. Coimbra: Almedina, 2010 p. 398.

2.4.2. As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis

As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis são qualificadas como provisórias por natureza, nos termos do artigo 92.º n.º 2 b) C.R.P, e mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem (n.º 6 do art. 92.º do C.R.P). Explica Mouteira Guerreiro que “A fundamental razão de ser desta alínea é a da interligação destes registos, enunciada no n.º 6 do artigo 92.º: o prazo de validade do registo provisório dependente (ou incompatível) é, em princípio, o mesmo que tem aquele de que depende, mas, por outro lado, não pode – não é justificável que possa – subsistir para além daqueloutro do qual depende (ou com o qual colide). De modo que a caducidade do “primeiro” acarreta necessariamente a caducidade do “segundo” dependente. Inversamente, a conversão em definitivo do “primeiro” determina a conversão oficiosa do dependente e a caducidade do incompatível. Por outro lado, o cancelamento ou caducidade do “primeiro” conduz à conversão do “segundo” incompatível (n.º 7 e 8). Verifica-se, portanto, que há uma espécie de ligação “umbilical” entre a validade e os efeitos de um primeiro registo provisório e os de um posterior (um “segundo”) igualmente provisório, que estruturalmente os interliga, associando o destino (a “sorte”) de um ao do outro”⁶⁶.

A provisoriedade contemplada nos art.s 70.º e 92.º n.º 2 b) C.R.P são distintas sendo a segunda considerada mais favorável ao interessado. Esta distinção entre as duas provisoriedades concentram-se nos prazos estipulados para cada uma delas. Vejamos, o artigo 70.º prevê um prazo de seis meses para que o registo provisório por dúvidas se possa converter em definitivo, sob pena de caducar⁶⁷. O mesmo não acontece com os registos dependentes. Estes mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.

⁶⁶ GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

⁶⁷ Acrescenta-se o disposto no n.º 7 do artigo 92 do C.R.P que dispõe que “Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível”.

Porém, o n.º 7 do art. 92.º do C.R.P estabelece que, nos casos previstos no número 6, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível. Ora, isto quer dizer que a regra da caducidade ou da conversão não opera automaticamente, sendo exigido ao conservador que, perante cada caso concreto, qualifique de novo o registo, ou melhor, requalifique. Em consequência, o conservador, no momento em que converte em definitivo, cancela ou anota a caducidade do registo provisório, deve proceder à requalificação dos registos daquele dependentes ou incompatíveis, podendo desta requalificação resultar uma consequência diferente do regime regra definido na lei, isto é, pode o registo incompatível não vir a ser cancelado nem convertido em definitivo, conforme o resultado da requalificação.

Ilustramos o que acabamos de expor com alguns exemplos⁶⁸:

Exemplo 1:

“Ap. 428 de 2005/02/20 - Aquisição a favor de **A**;

Ap. 567 de 2009/07/11 - Ação provisória por natureza a) do n.º 1, cujo pedido consiste na reivindicação da propriedade por **B**.

Ap. 498 de 2010/11/02 – Aquisição a favor de **C**, por compra a **A**. Esta inscrição é qualificada como provisória por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º por ser incompatível com a inscrição Ap. 567 de 2009/07/11.

Se o registo da ação for cancelado converte-se a inscrição incompatível – Ap. 498 de 2010/11/02.

A conversão em definitivo do registo de ação determina a caducidade da inscrição incompatível – Ap. 498 de 2010/11/02.

Neste exemplo, a relação de dependência circunscreve-se a dois registos que conflituam entre si excluindo-se reciprocamente e, por isso, a inscrição dependente caduca.

Exemplo 2:

Ap. 456 de 2008/07/23 - Aquisição a favor de **A**;

⁶⁸ MACHADO, Virgílio Félix – *A Cessação dos Efeitos do Registo* - ESTGF, 2011. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em http://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf

Ap. 234 de 2010/09/13 - Aquisição provisória por natureza g) do n.º 1 a favor de **B**;

Ap. 1235 de 2010/10/21 - Penhora em que é executado **A**.

Esta inscrição é provisória por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º por ser incompatível com a inscrição de aquisição a favor de **B**.

Se o registo de aquisição da Ap.234 de 2010/09/13 for cancelado ou caducar, converte-se a inscrição incompatível Ap.1235 de 2010/10/21.

A conversão em definitivo daquela inscrição Ap.234 de 2010/09/13 determinaria, segundo o regime regra, a caducidade da inscrição incompatível – Ap. 1235 de 2010/10/21. No entanto, neste caso, haverá lugar à requalificação da inscrição da Ap.1235 de 2010/10/21 para provisória por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do art. 92.º. Esta requalificação deve ser notificada ao interessado no prazo de dois dias, estabelecendo-se, a partir da data da notificação, o prazo inicial de caducidade do registo de penhora.

Neste exemplo, a relação de dependência abrange dois registos que não conflituam entre si, antes se legitimam na cadeia das transmissões exigida pelo princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições (art.º 34.º, n.º 4)”.

2.4.3. As inscrições efetuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição

Estas inscrições são qualificadas como provisórias por natureza (art. 92.º n.º 2 d) C.R.P) e mantêm-se em vigor, conforme n.º 9 do artigo 92.º do C.R.P, na pendência de recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição. Quer a interposição de recurso hierárquico quer a impugnação judicial são imediatamente anotadas, a seguir à anotação de recusa ou ao registo provisório, como resulta do art. 148.º n.º 1 do C.R.P.

Se, na decisão final, for julgada insubsistente a recusa da prática do ato, nos termos requeridos, deve o conservador lavrar o registo recusado ou converter, oficiosamente, o registo provisório.

2.4.4. Suspensão do prazo de caducidade

Como decorre do artigo 148.º n.º 3, com a interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial, o prazo do registo provisório suspende-se, mantendo-se a suspensão até serem anotadas ao registo a improcedência ou a desistência da impugnação ou, ainda, se for caso disso, a deserção do recurso ou a sua paragem, durante mais de 30 dias, por inércia do recorrente. Julgada insubsistente a recusa da prática do ato nos termos requeridos, deve ser lavrado o registo recusado ou convertido em definitivo o registo provisório. No caso de ser mantida a qualificação do registo como provisório, pode o mesmo ainda ser convertido em definitivo, dentro do seu prazo de vigência, devendo, para tanto, o interessado afastar as dúvidas levantadas no despacho de qualificação.

O art. 149.º do C.R.P estabelece o regime dos registos dependentes, ou seja, dos registos que foram lavrados como provisórios por natureza, nos termos da alínea d) do art. 92.º do C.R.P. Se o pedido de registo tiver sido recusado e o recurso hierárquico ou a impugnação judicial tiverem sido procedentes, deve anotar-se a caducidade dos registos provisórios que sejam incompatíveis com o pedido que foi recusado e converter-se, oficiosamente, os registos dependentes. No caso de a impugnação ter sido julgada improcedente, ou ter havido desistência da impugnação, deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 30 dias, por inércia do recorrente, é anotada a caducidade dos registos dependentes e são convertidos os registos incompatíveis. Esta regra não opera de forma automática, devendo o conservador, em cada caso, requalificar o registo. Permite-se, hoje, de forma expressa na lei, a requalificação dos registos dependentes, como se verifica dos segmentos finais dos n.ºs 1 e 2 do artigo 149.º, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

2.4.5. As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do artigo 92.º

O C.R.P prevê, no artigo 92.º n.º 1, que algumas inscrições, embora qualificadas como provisórias por natureza, não estejam sujeitas, a prazos de caducidade. Encontram-se elencadas nesta situação, entre outras, as seguintes inscrições:

- a) Das ações e procedimentos referidos no art. 3.º;
- j) De aquisição por partilha em inventário, antes de a respetiva sentença homologatória se tornar definitiva;
- l) De hipoteca judicial, antes de passada em julgado a sentença;
- m) Da hipoteca a que se refere o art. 701.º do Código Civil, antes de passada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido;
- n) Da declaração de insolvência antes do trânsito em julgado da sentença.

Como Mouteira Guerreiro⁶⁹, não compreendemos esta opção legislativa. Estamos em crer que o fundamento para não sujeitar a caducidade dos registos provisórios, se deve ao facto de prevenir que algumas decisões judiciais fiquem desprovidas de quaisquer efeitos por não ser possível registar as respetivas decisões finais, por o registo ter, entretanto, caducado. Mas se assim é, como julgamos, então seria preferível que a estas inscrições fosse estabelecido um prazo de vigência alargado o suficiente que permitisse que a decisão judicial proferida pudesse sempre ser acolhida no registo.

⁶⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira em *Publicidade e Princípios do Registo* - Consultado em [27.11.2013]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>. – Aí se diz que “as inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade”. Ora, por definição, as inscrições que não caducam são as definitivas. Por isso, há desde logo esta perplexidade: então como distinguir estas inscrições das definitivas? E é legítimo que os factos necessariamente provisórios dêem lugar a um registo com duração em princípio ilimitada idêntica à da inscrição definitiva. É sabido que quem obteve um registo provisório tem de estar atento à sua caducidade. E sendo as acções propostas por advogados é hoje em dia fácil introduzir nas suas agendas (sobretudo nas electrónicas que hoje todos usam) tais prazos e datas de caducidade, mormente se tiverem interesse em que o registo provisório de acção continue vigente. Agora o que não parece justo é que os proprietários dos prédios relativamente aos quais está a decorrer o litígio os vejam eternamente onerados e desvalorizados com o registo da acção. Esta situação é ainda mais incompreensível no caso das providências cautelares agora introduzidas no artigo 3.º e na regra da não caducidade, sendo, como são, procedimentos à face da lei temporários (necessariamente temporários) e além disso com um imperativo carácter de urgência”.

2.5. Início do prazo de caducidade

O C.R.P prevê prazos de vigência dos registos provisórios como anteriormente fizemos referência. Porém, inexistente qualquer norma que fixe o momento a partir do qual começa a decorrer o prazo de caducidade. Esta é uma matéria que gerou muita controvérsia, havendo quem defendesse que o início do prazo de caducidade dos registos devia coincidir com a data da apresentação. Esta posição veio a revelar enorme fraqueza, porque a sua adoção violava o princípio da incolumidade do prazo, diminuindo, conseqüentemente, as garantias dos titulares dos direitos inscritos. E de facto era isso o que acontecia. Basta imaginar que qualificação dos registos é sempre posterior à data dos registos, a qual resulta da data da apresentação do pedido de registo no livro diário. Ora, iniciando-se o prazo de caducidade com a data da apresentação e sendo a qualificação do registo feita posteriormente, então o registo já não se mantinha em vigor pelo prazo de seis meses, mas por menos tempo, uma vez que a estes seis meses haver-se-ia que descontar o tempo que medeia entre a data da apresentação do pedido e a data em que o registo foi qualificado. Estava, deste modo, violado o princípio da incolumidade do prazo de vigência do registo. Após muita discussão jurisprudencial, foi publicado o parecer retirado do Processo n.º R.P. n.º 23/2000 – DSJ –CT BRN 11/200070 , no qual se concluiu que “O prazo de caducidade do registo provisório por dúvidas cujo despacho tiver sido lançado fora do prazo de realização do registo de harmonia com o disposto no artigo 71.º do C.R.P (na redacção anterior ao Dec.Lei n.º 533/99, de 11/12) conta-se a partir da data em que o mesmo foi notificado ao registante”⁷¹.

Não podemos deixar de concordar com esta posição, uma vez que é a partir da notificação do despacho de provisoriedade ou de recusa, que o apresentante pode reagir contra a decisão do conservador. Além disso, esta posição encontra suporte legal, designadamente no artigo 329.º do CC, ao

⁷⁰ Citado por SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial Anotado*. Coimbra: Almedina, 2009, p. 338.

⁷¹ BRN - *Processo n.º R.P. n.º 23/2000 – DSJ –CT BRN 11/200071*. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

referir que “O prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido”.

Nos termos do art. 71.º n.º 1 do C.R.P, os despachos de recusa e provisoriedade por dúvidas devem ser efetuados pela ordem de anotação no diário, salvo quando se deva aplicar o mecanismo do artigo 73.º do C.R.P que respeita ao processo de suprimento de deficiências, devendo a notificação ser feita ao apresentante nos dois dias seguintes⁷². Acrescenta-se que, sempre que haja lugar à realização do despacho de recusa ou de despacho de provisoriedade por dúvidas, a notificação ao apresentante/interessado deve ser acompanhada de cópia do despacho onde constem os fundamentos da recusa ou da provisoriedade⁷³.

O n.º 2 do artigo 71.º do C.R.P estabelece que a qualificação dos registos provisórios por natureza previstos no artigo 92.º do C.R.P, com exceção às alíneas a), g) e i) do n.º 1, é, igualmente, notificada aos interessados, no mesmo prazo de dois dias.

Apesar dos registos provisórios por natureza não carecerem de despacho do conservador, a qualificação é, também, notificada ao interessado. Bem se compreende que a qualificação dos registos provisórios por natureza não esteja dependente de um despacho do conservador, uma vez que a razão da provisoriedade é a que consta da lei. Não faria sentido que o conservador vertesse em despacho aquilo que já consta em cada uma das alíneas que prevêm a provisoriedade por natureza. A este propósito, concluiu-se no processo n.º 36/92 R.P.4, BRN 5/2002 que “a razão da provisoriedade no caso de registo provisório por natureza decorre directamente da lei e não carece de ser justificada em qualquer despacho. Consequentemente, coexistindo a

⁷² “O artigo 71.º n.º 1 do Código do Registo Predial encerra uma norma meramente programática e orientadora ao determinar que, em princípio, devem ser lavrados os despachos de recusa e de provisoriedade por dúvidas no próprio impresso-requisição, com vista a uma melhor e mais fácil (ou cómoda) ordenação processual, que não a impor uma formalidade essencial cuja inobservância acarretaria a nulidade do despacho. Aliás, o despacho de qualificação do registo não poderá deixar de ser exarado em folha anexa, quando o impresso-requisição não disponha, por qualquer razão, de espaço suficiente para o conter, convindo e não anotar neste impresso a circunstância de o despacho constar de folha anexa ou de nela ser continuado” - Citado por SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial* Anotado. Coimbra: Almedina, 2009, pp. 338-339.

⁷³ *Processo n.º 86/92 R.P.4, BRN7/2002*, citado por SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial* Anotado. Coimbra: Almedina, 2009, p. 339.

provisoriamente por natureza e por dúvidas, a notificação do despacho que seja feita em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 71 do C.R.P, refere-se apenas às dúvidas”⁷⁴. E no parecer extraído do processo n.º 258/2009 SJC-CT, de 25 de fevereiro de 2010⁷⁵ foi concluído que “o prazo de caducidade dos registos provisórios por natureza que não sejam notificados aos interessados por força da exceção consignada na parte primeira do n.º 2 do art. 71.º do C.R.P, conta-se a partir do prazo legal para a sua elaboração, ou, sendo efetuados fora do prazo legal, da data em que efetivamente tenham sido efetuados. (...) Não tendo sido pedida a conversão nem a renovação do prazo de vigência do registo de tal ação os seus efeitos extinguiram-se por caducidade em data anterior à da entrada em vigor das alterações levadas a efeito pelo Decreto-Lei n.º 116/2008”⁷⁶.

Por fim, refere o n.º 3 do artigo 71.º do C.R.P que deve ser anotado na ficha a data da notificação do interessado. Esta anotação revela-se, atualmente, de importância fundamental. Como se sabe, no dia 21 de julho de 2008, foi abolida a competência territorial das conservatórias do registo predial, podendo o pedido de registo ser entregue em qualquer conservatória, independentemente da situação geográfica do prédio. A sobredita anotação possibilita que o conservador e outros interessados fiquem a saber se o registo provisório ainda se mantém em vigor ou por que prazo ainda se mantém em vigor. Neste mesmo sentido o Proc. n.º R.P: 282/2008 SJC-CT estabelece que com base no disposto no n.º 3 do artigo 71.º do C.R.P a data que é anotada na ficha é a que

⁷⁴ Citado por SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial Anotado*. Coimbra: Almedina, 2009, p. 339.

⁷⁵ IRN- *Parecer n.º R.P. 258/2009 SJC-CT*, de 25-02-2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldes.

⁷⁶ IRN- *Parecer n.º R.P. 258/2009 SJC-CT*, de 25-02-2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldes. – “Neste sentido, da jurisprudência fixada pelo Supremo relativa às regras da caducidade dos registos provisórios (...) a data do registo nada tem a ver com a caducidade, fixando tão só a prioridade do registo; (...) a elaboração do registo provisório é *conditio iuris* para que comece a correr o prazo de caducidade (...) Por seu turno, a Doutrina deste Conselho (...) vai no sentido de (...) tratando-se de registo provisório por dúvidas o prazo de caducidade começa a correr a partir da data da notificação do respetivo despacho de qualificação ao interessado – n.º 1 do art. 71.º C.R.P; tratando-se de registos provisórios por natureza, com exceção dos casos previstos no art. 92.º do C.R.P, o prazo começa igualmente a correr a partir da data da notificação da qualificação aos interessados – art. 71.º n.º 2”.

corresponde à data da notificação do interessado e não a data da expedição da carta⁷⁷.

2.6. Prazos especiais de caducidade

O Código de Registo Predial estabelece, no artigo 12.º, prazos especiais de caducidade⁷⁸. Esta norma tem em vista facilitar o comércio jurídico imobiliário, ao presumir que os direitos que as respetivas inscrições visam garantir já se encontram extintos. Pode ser muito difícil, nalguns casos, provar documentalmente a extinção desses mesmos direitos. Ora, com base na presunção de extinção das respetivas relações jurídicas, anota-se a caducidade dos registos, assim se evitando incómodos e gastos de tempo para os interessados. Escreve J. Seabra Lopes⁷⁹ *“Trata-se no fim de contas de uma presunção de caducidade dos efeitos jurídicos do próprio ato ou facto registado, ou seja, de que decorridos os prazos fixados a situação se teria modificado, sem que os interessados tivessem promovido as diligências necessárias à actualização dos registos. É pois uma caducidade de direito, assim chamada porque decorrente da lei, justificada por razões de certeza jurídica, mas que não implica ela própria a caducidade dos direitos que porventura ainda vigorem, se forem entretanto renovados os correspondentes registos”*.

Assim e de acordo como n.º 1 do art. 12.º caducam, decorridos 10 anos sobre a sua data, os registos de hipoteca judicial de qualquer valor e os registos de hipoteca voluntária ou legal, de penhor e de consignação de rendimentos, de valor não superior a € 5000. O valor a ter em conta é o que a hipoteca garante, ou seja, o montante máximo do capital e acessórios e não apenas o capital⁸⁰. Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, o registo de renúncia

⁷⁷ IRN - Processo n.º R.P: 282/2008 SJC-CT, de 25-03-2009. Relator Maria Madalena Rodrigues Teixeira

⁷⁸ SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial* Anotado. Coimbra: Almedina, 2009, p.186 – “A caducidade dos registos prevista no artigo 12.º do Código de Registo Predial é de verificação oficiosa e de anotação imediata e não depende da prova da extinção do facto ou do direito publicado – o qual pode ainda subsistir pelo que a lei admite renovação do registo”.

⁷⁹ LOPES, J. Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 6ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 376

⁸⁰Cfr. art. 693.º do Código Civil.

à indemnização por aumento do valor e o do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação caducam, decorridos 20 anos, contados, respetivamente, a partir da data do registo e da morte do doador. De acordo com o n.º 4, os registos de servidão, de usufruto, uso e habitação e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam, decorridos 50 anos, contados a partir da data do registo.

Pode acontecer que, decorridos os respetivos prazos, o direito ainda não se encontre extinto e, por isso, o n.º 5 do mesmo artigo permite que os registos possam ser renovados por iguais períodos de duração, a pedido dos interessados.

Regra geral, a caducidade dos registos é verificada pelo simples conhecimento que se extrai do próprio registo, devendo, nestes casos, anotar-se, imediatamente, a caducidade. Pode acontecer, no entanto, que a anotação da caducidade tenha que ser requerida. É o que acontece com a caducidade do registo do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação, que caducam, como já se disse, decorridos 20 anos a contar da morte do doador. A prova de que o doador faleceu não resulta do próprio registo, mas é feita com a apresentação da certidão do registo de óbito, devendo, neste caso, ser solicitada a anotação da caducidade do registo.

3. Cancelamento

Refere o artigo 13.º do C.R.P que o cancelamento dos registos é feito com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado.

3.1. Extinção dos direitos

O registo deve ser cancelado quando se verifique a extinção dos direitos que garantem, podendo esta extinção ocorrer por variadíssimas causas. Por não ser possível elencar todas as situações nas quais se verifica a extinção do direito, apenas fazemos referência às que se seguem, por serem as mais recorrentes: o usufruto extingue-se pelas causas previstas no artigo 1476.º do CC. Quando se verifique uma das causas de extinção, deve ser pedido o registo de cancelamento, no prazo de dois meses a contar da data extinção, como decorre do art. 8.º-C do C.R.P. O direito de superfície extingue-se nos casos previstos no artigo 1536.º do CC. Quando se verifique a extinção deve, igualmente, ser pedido o cancelamento do respetivo registo.

O cancelamento dos registos está, normalmente, dependente de um pedido de registo, em obediência ao princípio da instância previsto no artigo 41.º do C.R.P. Porém, se o facto extintivo se encontrar acompanhado de um registo de aquisição, deve o registo ser cancelado oficiosamente, como o determina o art. 97.º, n.º 1 do C.R.P.

3.2. Extinção dos ónus ou encargos

O registo deve ser cancelado quando se verifique a extinção dos ónus ou encargos nele definidos. E não podia ser de outro modo. Na verdade, o registo não deve publicitar o que já se encontra extinto, porque pode confundir o intérprete ou, pelo menos, tornar mais difícil a compreensão da verdadeira situação jurídica do prédio.

A título de exemplo: o registo do ónus de inalienabilidade deve ser cancelado com base em documento que comprove o cumprimento das obrigações impostas no diploma legal que o prevê ou desde que decorra o prazo por que se criou o respetivo ónus. O registo do ónus de não fracionamento pode ser cancelado com base em deliberação camarária que revogue a anterior deliberação pela qual foi dada permissão para o destaque da parcela.

3.3. Execução de decisão administrativa

Cada vez mais se verifica uma verdadeira intromissão das normas urbanísticas no direito privado, ao ponto de o condicionar e comprimir e, diríamos até, de o agredir. Esta interferência encontra o seu fundamento no interesse público subjacente ao direito do urbanismo, designadamente, no que respeita às questões ambientais, paisagísticas e ao ordenamento do território. Não é, pois, de admirar que existam, nesta área, cada vez mais decisões administrativas a solicitar o cancelamento de diversos registos.

As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença. A comunicação prévia respeitante a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação. Tanto o alvará como o título da comunicação prévia podem ser cassados pelo presidente da câmara municipal quando caduque a licença ou quando esta seja revogada, anulada ou declarada nula⁸¹. A cassação do alvará ou do título da comunicação prévia é comunicada pelo presidente da câmara, ou por quem tenha competência por delegação ou subdelegação, à

⁸¹ “Como é sabido, são as licenças e as admissões de comunicação prévia (vd. o artigo 4.º do RJUE) que configuram os atos administrativos que decidem sobre as operações urbanísticas, sendo os respetivos alvarás (n.º 1 do artigo 74.º do RJUE) ou os recibos da apresentação da comunicação prévia acompanhado do comprovativo da admissão nos termos do artigo 36.º-A do RJUE (n.º 2 do citado artigo 74.º) apenas os documentos que servem de título às mesmas – cfr. o disposto nos artigos 43.º n.º 1 e 54.º, ambos do Código do Registo Predial (C.R.P). Consequentemente, se aqueles atos administrativos caducam os referidos títulos deixam de subsistir devendo a entidade competente proceder à sua cassação e à promoção oficiosa da respetiva anotação às descrições prediais pertinentes e do cancelamento dos respetivos registos, em conformidade com as estipulações consagradas no artigo 79.º do RJUE, adiante escalpelizadas” – IRN - P.º n.º C.P. 83/2010 SJC-CT – de 29 de Abril de 2011. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes.

conservatória do registo predial para efeitos de anotação ou cancelamento do respetivo registo, como previsto no artigo 79.º do D.L. 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/2001, declaração n.º 13-T/2001, Lei n.º 15/2002, Lei 4-A/2003, D.L. n.º 157/2006, Lei n.º 60/2007, D.L. n.º 18/2008, D.L. n.º 116/2008, D.L. n.º 26/2010, Lei n.º 28/2010, DL n.º 266-B/2012, de 31/12, DL n.º 136/2014, de 09/09, Retificação n.º 46-A/2014, de 10/11 e DL n.º 214-G/2015, de 02/10⁸².

Com esta comunicação, o presidente da câmara deve indicar quais os lotes em relação aos quais tenha sido aprovado o pedido de licenciamento para obras de edificação, ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras, tal como dispõe o artigo 71.º n.º 7 do D.L. 555/99, de 16 de dezembro. Este registo é efetuado por averbamento, tal como dispõe o artigo 101.º n.º 1 al. n) C.R.P. Na comunicação deve ser assinalado se o cancelamento é total ou parcial, devendo ser indicado quais as descrições a manter ou se nenhuma delas se mantém.

Tem vindo a ser muito debatido a questão de se saber se os lotes abertos em consequência do registo da operação de transformação fundiária devem ou não ser reanexados, em face da comunicação da cassação do alvará ou do título da comunicação prévia, feita pelo presidente da câmara municipal. No parecer do IRN, extraído no processo n.º 134 - RP 9083, defendeu-se que se sobre as descrições não incidirem quaisquer registos, devem esses prédios ser reanexados ao prédio de onde foram desanexados sendo, posteriormente, inutilizadas as descrições. Posteriormente, porém, surgiu um outro parecer do IRN, em consequência do processo n.º 1/97 DSJ – CT⁸⁴, onde se concluiu que, nos termos do n.º 3 do artigo 80.º do C.R.P, são abertas imediatamente as descrições dos lotes a que o licenciamento deu

⁸² “A cassação do alvará ou da admissão da comunicação prévia de loteamento é comunicada pelo presidente da câmara municipal à conservatória competente, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do correspondente registo”- IRN - *P.º n.º C.P. 83/2010 SJC-CT* – de 29 de Abril de 2011. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldês

⁸³ BRN – *Loteamento – Cancelamento do registo da sua autorização por caducidade do alvará – proteção dos direitos de terceiros inscritos sobre os lotes – Efeitos sobre as descrições sem registos em vigor*, proc.º n.º 134 – RP 90. Consultado em [21.10.2013]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2001/abril/abril-de-2001/?pp=1>

⁸⁴ BRN – *Autorização de loteamento. Caducidade do alvará. Direitos já constituídos e inscritos* Proc. n.º C.P. 1/97 DSJ – CT. Consultado em [21.10.2013].

origem, lotes estes que são autónomos, não podendo, numa futura declaração de cancelamento, ser prejudicados. Pelo parecer emitido no âmbito do processo n.º 18/98 DSJ – CT chegamos à conclusão de que as descrições abertas no âmbito de alvará de loteamento lavrado com carácter definitivo, permanecem como tal, ainda que posteriormente o registo do alvará de loteamento venha a ser cancelado. Assim sendo, determinada a cassação do alvará de loteamento e efetuada a comunicação à Conservatória do Registo Predial para cancelamento daquele registo, os lotes não são reagrupados, mantendo as suas descrições e inscrições, perdendo, no entanto, o direito de construir⁸⁵. É de referir que, pela caducidade do licenciamento e respetiva cassação do alvará, os efeitos do licenciamento não são destruídos, exceto no que concerne ao *ius eadificandi*⁸⁶.

3.4. Decisão judicial

Os registos também cessam os seus efeitos se foram cancelados com base em decisão judicial transitada em julgado. Cremos pacífica, atualmente, a questão que se relaciona com a decisão judicial transitada e o princípio do trato sucessivo. Com se sabe, as sentenças judiciais gozam do princípio constitucional que decorre do n.º 2 do artigo 205.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual as decisões judiciais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as de quaisquer outras

⁸⁵ “Resultando com suficiência dos termos do negócio (v.g. compra e venda formalizada em escritura pública) que os ex-lotes (os lotes atingidos pelos efeitos da declaração de caducidade) se transmitem como simples *terreno* para construção, e não como “lotes em vigor”, não cabe dar cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 49.º do RJUE – e justamente porque se não preenche a respetiva hipótese normativa, visto que pelo negócio em questão nem se está a constituir lote algum nem lote algum está a ser transmitido” – IRN – P.º R.P. 52/2013, de 19.09.2013. Relator António Manuel Fernandes Lopes.

⁸⁶ IRN – Parecer n.º R.P. 69/2001 DSJ – CT – Cancelamento do registo de licenciamento das operações de loteamento urbano – Comprovação da caducidade do licenciamento. – Reconstituição da unidade predial primitiva – Requisitos a observar.

IRN - P.º n.º C.P. 83/2010 SJC-CT – de 29 de Abril de 2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldes.- “a caducidade opera em relação a um ato administrativo. Portanto, o que verdadeiramente caduca é a licença, enquanto ato administrativo, e não o alvará, enquanto título. (...) O que caduca, portanto, é o ato administrativo do licenciamento. O alvará, o título de licenciamento, deverá ser cassado. Contudo, a caducidade não provoca a destruição dos efeitos já produzidos pelo ato administrativo, apenas se torna inadmissível que, depois dela, os efeitos ainda se venham a produzir”.

autoridades. Ora, pode acontecer que seja mandado cancelar um registo, não se verificando a intervenção do respetivo titular inscrito. Nesse hipotético caso, o conservador deverá recusar o registo de cancelamento. Na verdade, a qualificação do pedido de registo é feita em relação a todos os documentos, embora quanto aos judiciais esteja o conservador impedido de apreciar a parte dispositiva da decisão judicial, não podendo intrometer-se no mérito da questão⁸⁷. Nestes casos, a apreciação encontra-se limitada à regularidade formal dos títulos e o conservador só pode considerar os impedimentos de natureza registal que ponham em causa a harmonização da realidade registal com a realidade substantiva⁸⁸.

Neste sentido, pode dizer-se que é unânime a orientação jurisprudencial, expressa em diversos acórdãos, designadamente: Relação de Coimbra, 10/5/88, Col. Jur., 1988, Vol. III, pg. 65; Relação de Évora, 4/5/89, Col. Jur. 1989, Vol. III, pg. 264; Relação de Évora, 26/10/89, Col. Jur. 1989, Vol. IV, pg. 265; Relação do Porto, 9/4/92, Col. Jur. 1992, Vol. II, pg. 233; Relação de Coimbra, 21/12/93, Col. Jur. 1993, Vol. V, pg. 52; Relação de Évora, 11/11/93, *ibidem*, pg. 218. Assim, "As ações sujeitas a registo não terão seguimento após os articulados sem se comprovar a sua inscrição, salvo se o registo depender da respetiva procedência." - tem que ser entendido no sentido de que as ações sujeitas, em concreto, a registo serão apenas aquelas que os serviços registrais competentes entenderem que devem ser registadas, e não aquelas que o juiz assim tiver considerado.

Em consequência, se, findos os articulados, o juiz entender que há lugar ao registo da ação e se o requerimento feito nesse sentido vier a ser recusado na conservatória, os autos deverão seguir os seus termos como se aquele primeiro entendimento se não tivesse verificado.

⁸⁷ O conservador não dirime conflitos ou litígios, pelo que seria inadmissível que a mesma questão fosse julgada em duas «instâncias» sucessivas.

⁸⁸ Este é, também, o entendimento da jurisprudência. No Acórdão de 18 de Maio de 1995, da Relação de Lisboa *in* C.J.. Ano XX, 1995, Tomo III, pag. 122 escreveu-se «não tem o juiz poder para determinar, de modo vinculativo, a efectivação de um acto de registo predial (...), a intervenção judicial neste campo limita-se a ser a de suscitar junto dos serviços competentes do registo predial a questão da realização do registo, que aí será decidido com total autonomia técnica e jurídica».

Não significa isto que se tolera uma "desobediência" a uma ordem judicial pela simples razão de que nenhuma ordem foi dada, nem poderia tê-lo sido por falta de competência legal para tanto.

Ao fim e ao cabo, a intervenção judicial neste campo limita-se a ser a de suscitar junto dos serviços competentes do registo predial a questão da realização do registo, o que aí será decidido com total autonomia técnica e jurídica.”⁸⁹.

3.5. Cancelamento do registo de hipoteca

As hipotecas podem ser legais, judiciais ou voluntárias, como resulta do artigo 703.º do CC⁹⁰. É relevante referir que a hipoteca, por força do disposto do art. 687.º do Código Civil e art. 4.º n.º 2 do C.R.P, no caso de não ser registada não produz efeitos nem sequer entre as próprias partes. Antunes Varela refere que “É ainda a natureza (imobiliária) dos bens por ela abrangidos que não só explica a importância prática extraordinária que a hipoteca reveste em todas as operações de crédito, como justifica ainda a solução excecional de a eficácia da hipoteca depender do seu registo, mesmo em relação às partes”⁹¹.

A hipoteca constitui uma garantia especial das obrigações e a sua noção consta do art. 686.º do CC e possibilita que o credor seja pago pelo valor de

⁸⁹ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – *Processo N.º 0083206*, de 18-05-1995. Relator Ribeiro Coelho.

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/acd51a520c2535c0802568030003aa69?OpenDocument>

⁹⁰ “De acordo com o disposto no art. 710.º do CC, o credor que disponha de sentença condenatória do devedor à realidade de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível, pode registar a hipoteca sobre quaisquer bens do obrigado, ainda que a sentença não tenha transitado em julgado (...) A lei prevê casos de credores com hipoteca sobre dados bens e relativamente a determinados tipos de dívidas. A constituição da hipoteca, quando legalmente prevista, depende da existência da obrigação que garante: surgida esta pode desde logo proceder-se ao respetivo registo (Hipoteca Legal)” – PRATA, Ana – *Dicionário Jurídico*. Volume I. 5ª Edição. Coimbra: Almedina, 2008, pp.714-715.

Nos termos do art. 712.º do CC a “*hipoteca voluntária é a que nasce do contrato ou declaração unilateral*”.

⁹¹ Acrescenta que “se a hipoteca estiver devidamente constituída antes de a obrigação surgir, o credor hipotecário tem sobre os demais credores, em relação aos bens hipotecados, a posição de prioridade corresponde à data da inscrição da hipoteca (no registo) e não à data da constituição efectiva da obrigação” - VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*. Volume II. 7ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p.549-550.

certos bens/coisas imóveis ou equiparados que pertençam ao devedor ou a terceiros. Assim, a hipoteca apresenta-se como um direito que o credor possui até o cumprimento total e definitivo do devedor. Isto é, por outras palavras, o credor pode fazer garantir um crédito futuro por hipoteca (até se mostrar futuramente o crédito cumprido)⁹².

Como referimos, o C.R.P nos termos dos seus artigos 56.º e 57.º indica como se procede ao cancelamento da hipoteca⁹³. Conforme os n.ºs 1 e 2 do art. 56.º, o cancelamento da hipoteca tem por base uma declaração/documento do qual conste o consentimento do credor em “retirar” a referida hipoteca. Este documento deve ser assinado pelo credor, sendo a sua assinatura reconhecida presencialmente ou então depositado eletronicamente (n.º 4 do referido art.). Neste sentido o processo – P.º C.P. 127/2009 SJC-CT – “A maioria dos pedidos de cancelamento de registos de hipoteca ainda são titulados com base em declaração prestada pela entidade credora com termo de autenticação, pelo que, de acordo com a legislação vigente, tal documento está sujeito a depósito eletrónico”⁹⁴.

O art. 57.º do C.R.P dispõe que as hipotecas que tenham por base garantir pensões periódicas⁹⁵ terminam, isto é, são canceladas com a apresentação da certidão de óbito do respetivo titular, bem como dos comprovativos de pagamentos das pensões vencidas nos últimos cinco anos, e/ou da declaração dos herdeiros do titular de não dívidas de pensões; e/ou ainda de, se o óbito tiver ocorrido há mais de cinco anos, uma certidão do Tribunal da residência

⁹² “A hipoteca é a garantia especial que confere ao credor o direito de se pagar do seu crédito, com preferência sobre os demais credores, pelo valor certas coisas imóveis ou a elas equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiros (...) Embora seja, como as restantes garantias (quer pessoais, quer reais), um direito acessório, que só existe em função da obrigação cujo cumprimento assegura, a hipoteca pode garantir uma obrigação futura ou uma obrigação condicional.” – VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*, Vol. II, 7ª Edição, Almedina, 2010, p. 549-550. “Os direitos reais de garantia são aqueles que conferem o poder de, pelo valor da coisa ou pelo valor dos seus rendimentos, o respetivo beneficiário obter, com preferência sobre todos os outros, o pagamento de uma dívida de que é titular activo” – PINTO, Carlos Alberto da Mota, MOREIRA, Álvaro Carlos Fraga - *Direitos reais*, Coimbra, Almedina, 1971.

⁹³ A título de curiosidade IRN - *Processo – P.º C.P. 127/2009*, de 27-11-2009. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes

⁹⁴ “O consentimento do credor para o aludido cancelamento pode ainda ser prestado por via electrónica nos termos que vierem a ser definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, em cumprimento do disposto n.º 3 do art. 56.º do C.R.P” – IDEM, *ibidem*.

⁹⁵ Acerca da legitimidade do pedido de registo – IRN – *Parecer n.º R.P. 168/2008*, de 20-11-2008. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira.

dos devedores que comprove a não existência de qualquer processos de cobrança de pensões.

3.6. Cancelamento do registo de penhora

O cancelamento do registo de penhora pode ocorrer por diversas causas. Dispõe o n.º 1 do artigo 58.º do C.R.P que o cancelamento do registo de penhora, nos casos em que a ação já não esteja pendente, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa. Se se tratar de cancelamento do registo de penhora nos processos de execução fiscal, é, ainda, necessário comprovar a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Nacional.

No caso do processo executivo ter terminado pela adjudicação ou venda dos bens, não pode o cancelamento do registo de penhora ser efetuado sem que, previamente, se realize o registo dessa aquisição. E bem se compreende que assim seja. De facto, o registo de penhora tem como finalidade principal permitir que o adquirente do prédio, no processo executivo, o possa registar, independentemente de, no momento da aquisição, o prédio já se encontrar definitivamente registado a favor de pessoa diversa do executado. Admitamos que o prédio X se encontra definitivamente registado a favor de A. Posteriormente foi registada sobre o mesmo prédio, uma penhora em que é executado A. Este vende o prédio a B que regista. Entretanto, a ação executiva termina com a venda do prédio a C. Estamos em crer que a aquisição a favor de C é uma aquisição derivada e, por isso, e, ainda, em obediência ao princípio do trato sucessivo, C não pode, em princípio, registar a aquisição do prédio em seu nome, porque o transmitente é A e o prédio encontra-se registado a favor de B. No entanto, a aquisição a favor de C pode ser feita definitivamente porque anteriormente ao registo de aquisição a favor de B encontra-se registada a penhora que permite a aquisição a favor de C, por aplicação do segmento final do n.º 4 do art. 34.º do C.R.P “salvo se o facto for consequência de outro anteriormente registado”. Trata-se do que alguns autores apelidam de eficácia real do trato sucessivo. Quer dizer, a aquisição a favor de C só foi possível porque era consequência de outro facto anteriormente inscrito que é o registo de penhora.

Porém, a ação executiva pode findar por qualquer outro motivo diferente da venda dos bens, como, por exemplo, a substituição dos bens penhorados, êxito na oposição à penhora, desistência ou deserção da instância, entre outros. Nestes casos, o registo de penhora é cancelado com base em despacho judicial transitado em julgado que ordene o levantamento da penhora.

Acerca do cancelamento do registo de penhora, refira-se, entre muitos outros, o parecer proferido no processo n.º Pº R.P. 227/2009⁹⁶ que dispõe “O que, de acordo com o entendimento firmado nos processos C.P. 44/2003 DSJ-CT e C.P. 25/2004 DSJ-CT (BRN 9/2004, II caderno), consagra um procedimento documental direcionado para as situações em que a execução se extinguiu sem ter havido despacho a ordenar o levantamento da penhora ou do cancelamento do registo, ou porque o mesmo não estava legalmente previsto ou porque, por qualquer motivo, não foi exarado. Encontrando-se a execução extinta (não pendente), será então suficiente comprovar este facto e a causa respetiva ou a extinção ou a inexistência da dívida à Fazenda Pública, porquanto, como se disse nos processos atrás referidos, desta prova se poderá deduzir com segurança que a extinção da penhora se verificou e que o respetivo registo poderá ser cancelado ao abrigo 1.º segmento da norma do art. 13.º do C.R.P, com respeito pela segurança do comércio jurídico, nisto residindo a *ratio* desta parte no n.º 1 do art. 58.º. No entanto, caberá sempre apurar se, no processo de execução fiscal, houve adjudicação ou venda judicial dos bens penhorados, pois, se assim for, a despeito de prova a que alude o art. 58/1 do C.R.P, a penhora só poderá ser cancelada após o registo definitivo do bem ou direito penhorado a favor do adquirente no processo executivo”⁹⁷.

Do art. 58.º n.º 2 resulta que o cancelamento da penhora também pode ser feito com base em comunicação, quer por escrito ou quer por via eletrónica, do Agente de Execução, nos casos em que não tenha ainda ocorrido a apreensão⁹⁸. Acerca da interpretação desta norma, pronuncia-se o Tribunal da

⁹⁶ IRN – Parecer n.º P.º R.P. 227/2009, aprovado em 28-04-2010. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira.

⁹⁷ Cfr. Art. 58.º n.ºs 1 e 3 do C.R.P.

⁹⁸ “A norma parte do pressuposto de que a efectiva *apreensão* - ato pelo qual a penhora assegura a viabilidade e eficácia dos atos executivos subsequentes (cfr. Anselmo de Castro, in

Relação de Coimbra, em 11 de março de 2014⁹⁹, no sentido que, “Nos casos em que não tenha ainda ocorrido a entrega efetiva do imóvel, a norma em apreço permite que o agente de execução, pelas mesmas vias que utilizou para o pedido de registo da penhora (comunicação eletrónica ou no pedido de registo em suporte de papel), formule o pedido de cancelamento deste registo, sem que tenha que instruir o pedido com documento comprovativo da decisão de levantamento da penhora, apenas declarando que *in casu* não ocorreu ainda «apreensão», ou seja, posse efetiva do imóvel pelo depositário. A *ratio* da norma em questão está em permitir ao agente de execução «emendar a mão» perante casos evidentes de indevida «apreensão jurídica» do bem (v.g., não pertencer este ao executado) por erro ou inexatidão cometidos nas diligências prévias à penhora (cfr. art. 833º-A, nº 2, do C.P.C), de que em princípio será responsável, com dispensa de prolação de decisão de levantamento da penhora. Do que resulta que, tratando-se embora a citada norma de norma «aberta», deve ser usada com muita parcimónia pelo agente de execução, não sendo naturalmente sindicável pelo conservador”¹⁰⁰.

Determina o artigo 58.º do C.R.P que o registo de penhora será cancelado apenas quando existir registo de aquisição definitivo¹⁰¹. Logo, e

Ação Executiva Singular, Comum e Especial, 1970, pág. 119) – pode ocorrer ulteriormente ao registo da penhora. Ou seja, os efeitos jurídicos: da ineficácia relativa dos atos dispositivos do direito subsequentes e, da constituição da preferência a favor do exequente, que *derivam* do registo predial da penhora, podem anteceder a efectiva (material) *transferência, do executado para o tribunal, dos poderes de gozo que integram o direito* (cfr. Lebre de Freitas, in A Ação Executiva ..., 2ª ed., págs. 213/214). Tal acontece, em princípio, na penhora de imóveis, em que é legalmente possível registar a penhora não tendo ainda o depositário tomado posse efectiva do imóvel (cfr. artigos 838º, nºs 1 e 3, e 840º, nº 1, do C.P.C.)”. – IRN – *Parecer n.º n.º C.P. 43/2010 SJC.CT*, de 28 de abril de 2010. Conselho Técnico.

⁹⁹Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – *Processo n.º 441/07.2TBFVN-B.C1*, de 11-03-2014. Relatora Sílvia Pires

¹⁰⁰“Do disposto no n.º 2 do artº 58º do C. Registo Predial resulta inequívoco que o cancelamento da penhora no caso de não ter havido apreensão efectiva pode ser feito pelo agente de execução com base em comunicação electrónica ou em pedido por si subscrito donde conste a declaração do facto pretendido” – Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – *Processo n.º 441/07.2TBFVN-B.C1*, de 11-03-2014. Relatora Sílvia Pires.

¹⁰¹ Cfr. Art 58.º do C.R.P – “1 - Se o serviço de registo não conseguir aceder à informação necessária por meios eletrónicos, o cancelamento dos registos de penhora, arresto e outras providências cautelares, nos casos em que a ação já não esteja pendente, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa, ou ainda, nos processos de execução fiscal, a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Pública. 2 - Nos casos em que não tenha ainda ocorrido a apreensão, o registo de penhora é

recordando a matéria sobre a qualificação e o pedido de registo, o conservador face ao pedido de cancelamento do registo de uma penhora deverá verificar os requisitos e documentos apresentados e, por fim, certificar-se que houve realmente a venda. Na eventualidade de ter prosseguido a venda, o pedido só é aceite após registo de aquisição para posteriormente proceder ao cancelamento do registo da penhora. Caso contrário, não existem entraves ao cancelamento solicitado. Neste sentido, a conjugação dos artigos 58.º n.º 3 e 34.º n.º 4 do C.R.P traduz a possibilidade do adquirente, perante uma venda executiva, poder registar definitivamente a sua aquisição e gozar da sua prioridade.

O disposto nos artigos 819.º e 822.º do CC prevê as regras da disposição ou oneração de bens penhorados. Dispõe o art. 819.º do CC que salvo as disposições previstas no âmbito de registo, consideram-se inoponíveis para efeitos de execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens. Em paralelo a isto, o artigo 822.º do CC estabelece que, ao contrário do especialmente previsto na lei, “o exequente adquire pela penhora o direito de ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior e que tendo os bens do executado sido previamente arrestados, a anterioridade da penhora reporta-se à data do arresto”. No entanto, como anteriormente referido, deve o registo da penhora estar em vigor à data do registo de aquisição, sob pena de inviabilizar este último.

Vejamos o seguinte exemplo, suponhamos a situação jurídica de determinado prédio, em que aos dias 10/05/2010 tenha sido registado uma aquisição a favor do senhor A e em 01 de junho de 2011 se tenha registado uma penhora. Posteriormente, em 02 de Outubro de 2012, regista-se, por venda do senhor A ao senhor B, uma aquisição a favor deste último¹⁰². Suponhamos que a execução (produto da venda executiva resultante da penhora) é extinta pela venda do bem ao senhor C. A quem pertencerá realmente o prédio? Será ao senhor B que registou antes o prédio? Ou ao

cancelado com base em comunicação eletrónica do agente de execução, ou em pedido por ele subscrito, de que conste declaração expressa daquele facto. 3 - Nos casos de adjudicação ou de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos se podem efetuar os cancelamentos referidos no n.º 1”.

¹⁰² Este negócio jurídico é válido, apenas é inoponível em relação à execução, por isso pode ser registado com natureza definitiva.

senhor C que adquiriu pela venda e que, por conseguinte, extinguiu a existência da penhor sob o prédio? Aplicando o anteriormente mencionado, dispõe o artigo 34.º n.º 4 do C.R.P (princípio do trato sucessivo) que “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 conseguinte, será admitida a aquisição a favor do senhor C¹⁰³.

Para além da venda executiva, prevê o Código de Processo Civil e o Código de Registo Predial que a penhora poderá, por exemplo, extinguir-se por oposição à penhora¹⁰⁴¹⁰⁵. Nas situações em que se tenha procedido à apreensão dos bens, a penhora pode ser cancelada por comunicação eletrónica ao Agente de Execução (AE) ou por declaração expressa do facto¹⁰⁶.

3.7. Cancelamento dos registos provisórios

Alguns registos provisórios podem, também, ser cancelados. Os registos provisório por natureza, de aquisição e de hipoteca voluntária, podem ser cancelados com base em declaração do respetivo titular, como dispõe o art. 59.º n.º 1 do C.R.P. Apenas se exige que a assinatura seja reconhecida presencialmente ou nem sequer se exige o reconhecimento se a declaração for assinada na presença do funcionário dos serviços de registo, no momento do pedido.

Os registos provisórios por dúvidas também podem ser cancelados, nos sobreditos termos dos registos provisórios por natureza, mas desde que respeitem a factos não sujeitos a registo obrigatório. Não faria sentido que, por

¹⁰³ Acrescenta-se que no caso de o registo de penhora ser cancelado antes da venda, o registo de aquisição a favor do senhor C deveria ser qualificado como provisório por dúvidas e deixaria de gozar do benefício contemplado no princípio do trato sucessivo.

¹⁰⁴ Por exemplo: procedência da oposição à execução ou à penhora, paragem da execução por negligência do exequente, substituição do objeto penhorado entre outros.

¹⁰⁵ FREITAS, José Lebre - *A Ação Executiva Depois da Reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2012, p. 261.

¹⁰⁶ Esta hipótese foi introduzida pela reforma operada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, que alterou o n.º 2 do art. 58.º.

um lado, fosse obrigatório o registo desse facto e, por outro, fosse admitido o cancelamento do registo apenas porque, em resultado da qualificação, o mesmo foi efetuado como provisório por dúvidas.

Quer no cancelamento dos registos provisório por natureza quer no cancelamento dos registos provisórios por dúvidas, se existirem registos dependentes dos registos a cancelar, é necessário que os titulares dos direitos dos registos dependentes prestem o seu consentimento ao cancelamento em declaração com igual formalidade, isto é, com a assinatura reconhecida presencialmente. Esta exigência constitui uma consequência lógica da proteção que o sistema registal português proporciona àqueles que registam os seus direitos. Vejamos a seguinte situação, a título de exemplo: sobre o prédio X existe um registo de aquisição a favor de A. Este promoveu um registo provisório por natureza, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art. 92.º a favor de B e este um registo provisório de hipoteca a favor de certo credor. Como se sabe, tendo em conta a dinâmica tabular das inscrições dependentes, se for cancelado o registo provisório a favor de B, a inscrição provisório de hipoteca a favor do credor não pode sobreviver porque é dela dependente. Se não fosse exigido o consentimento do credor, este poderia ver cancelado um registo a seu favor não tendo tido qualquer intervenção.

3.8. Casos previstos na lei

Há registos que cessam os seus efeitos por cancelamento, quando a lei assim o determine. É o que acontece, por exemplo, com o cancelamento dos registos que caducam nos termos do artigo 824.º, n.º 2 do CC e que são cancelados, oficiosamente, com o registo de aquisição, como o determina o n.º 5 do art. 101.º do C.R.P.

Conclusão

1. O registo predial tem como objetivo primordial publicitar a situação jurídica dos prédios em proveito da segurança do comércio jurídico imobiliário.
2. Integram o sistema registal português diversos princípios, assumindo especial relevância o princípio da legalidade e o princípio da presunção da verdade.
3. O sistema registal português é essencialmente declarativo, isto é, os direitos reais sobre imóveis transmitem-se por mero efeito do contrato. No entanto, em algumas situações, o registo assume um efeito constitutivo uma vez que o efeito real apenas surge com a realização do registo.
4. Cumpre ao conservador apreciar a viabilidade dos pedidos de registo. Esta apreciação é livre e da exclusiva responsabilidade do conservador, pelo que não está sujeito a qualquer ordem ou poder hierárquico. O conservador exerce, na qualificação dos registos, uma função quase judicial, uma vez que, não sendo juiz, exerce a função de modo semelhante.
5. A cessação dos efeitos do registo tem um papel muito relevante na interpretação da história jurídica de um prédio.
6. São diversas as causas pelas quais podem ocorrer a cessação dos efeitos dos registos. Estes podem cessar por transferência mediante novo registo, por caducidade ou por cancelamento.

7. A renovação dos registos, não constitui um facto sujeito a registo mas antes a verificação de um evento, que impede a caducidade do registo se a renovação for feita.
8. Estão sujeitos a caducidade, não só os registos provisórios, mas, também, alguns registos qualificados como definitivos, designadamente os registos previstos no artigo 12.º do C.R.P.
9. O sistema registal português também prevê a existência de registos provisórios por natureza e que não estão sujeitos a qualquer prazo de caducidade. São os casos previstos nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do artigo 92.º do C.R.P.

Bibliografia

CAMPOS, Maria Isabel Helbing Menéres – *Da Hipoteca, Caracterização e Efeitos*. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 9789724019468.

FERNANDES, Luís A. Carvalho - *Lições de Direitos Reais*, 6.^a Edição. Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN 9789727244287.

FERNANDES, Luís A. Carvalho, LABAREDA, João - *Colectânea de Estudos sobre a Insolvência*. Lisboa: Quid Iuris, 2009. ISBN 9789727244478.

FERREIRA, Fernando Amâncio - *Curso de Processo de Execução*, 13.^a edição. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724043883.

FREITAS, José Lebre - *A Ação Executiva Depois da Reforma*, 5.^a edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2012. ISBN 9789723221145.

FREITAS, José Lebre - *A Acção Executiva - À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. Lisboa: Ediforum, 2014. ISBN 9789898438065.

GONZÁLEZ, José Alberto – *A Realidade Registral Predial para Terceiros* – Lisboa: Quid Juris, 2006. ISBN: 9789727243143.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2.^a Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1994. ISBN – 9723206579.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN – 9789724041186.

HELBLING MENÉRES CAMPOS, Maria Isabel - *Da Hipoteca, Caracterização e Efeitos*. Coimbra, Almedina, 2003. ISBN 9789724019468.

JARDIM, Mónica - *Efeitos Substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2013. ISBN 978972405202.

LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 7.^a edição. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN – 9789724046044.

MANSO, Luís Duarte, OLIVEIRA, Nuno Teodósio – *Direitos Reais & Registo e Notariado - Casos Práticos Resolvidos*, 5.^a Edição. Lisboa: Quid Iuris, 2010. ISBN 9789727245178.

NETO, Abílio – *Código Civil Anotado*. Lisboa: Ediforum, 2015. ISBN 9789898438065.

PINTO, Carlos Alberto da Mota, MOREIRA, Álvaro Carlos Fraga - *Direitos Reais*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724001463.

PRATA, Ana – *Dicionário Jurídico*, 5.^a Edição. Volume I. Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 9789724033938.

RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registral – O Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005. ISBN 9789724024073.

SOARES, Blandina – *Código do Registo Predial – Anotado*. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN – 9789724039138.

VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*, 7.^a Edição. Volume II. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 9789724010403.

VARELA, João de Matos Antunes, LIMA, Pires – *Código Civil Anotado Volume I*, 4.^a Edição, Coimbra Editora, 2010. ISBN 9789723200379.

Jurisprudência e Pareceres

BRN – BOLETINS DOS REGISTOS E NOTARIADO

BRN – *Autorização de loteamento. Caducidade do alvará. Direitos já constituídos e inscritos* Proc. n.º C.P. 1/97 DSJ – CT. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

BRN – *Caducidade do registo*, proc.º n.º 317/2002 DSJ-CT. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

BRN – *Loteamento – Cancelamento do registo da sua autorização por caducidade do alvará – proteção dos direitos de terceiros inscritos sobre os lotes – Efeitos sobre as descrições sem registos em vigor*, proc.º n.º 134 – RP 90. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

BRN - *Loteamento. Penhora de parte do prédio*, Proc. n.º 90/93 R.P4. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

BRN – *Pressupostos de renovação do registo provisório de aquisição baseado em contrato promessa*, proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

BRN - *Promessas de alienação com eficácia real. Natureza do registo e do prazo*, Proc. N.º 94/92 R.P.4. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>

Conselho Consultivo da PGR

PGR - *Processo n.º P000621996*, de 08-07-1996. Relator Luís da Silveira. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

IRN – INSTITUTO DOS REGISTOS E NOTARIADO

IRN – *C.P. 53/2011 SJC-CT - Pedidos de registo formulados por via electrónica, respeitantes ao mesmo facto. Inexacta identificação da descrição predial num dos pedidos. Anotação da apresentação no Diário. Impossibilidade de correcção posterior. Reflexos na qualificação do registo correspondente*, de 22-09-2011. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Gerales. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN - *P.º n.º C.P. 83/2010 SJC-CT – Caducidade da licença ou da admissão de comunicação prévia. Cassação dos respectivos títulos. Anotação deste facto à descrição predial. Cancelamento do registo das operações urbanísticas. Título para registo. Sujeito da obrigação de registar – regime especial. Tributação emolumentar*, de 29 de Abril de 2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Gerales. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º R.P. 168/2008 - Inscrição de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito – subsequente registo de aquisição com base em inventário organizado para partilha das heranças de sucessores dos anteriores titulares inscritos, sujeitos passivos daquela inscrição – trato sucessivo*, de 20-11-2008. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN - *Parecer n.º 206/2009 SJC-CT – Extinção do usufruto causado pelo óbito do usufrutuário. Obrigatoriedade do registo. Sujeito da obrigação de promover o registo. Termo inicial da contagem do prazo de cumprimento da obrigação. Promoção do registo por via electrónica. Artigo 28.º n.º27 do RERN*, de 03.05.2010. Relator Luís Manuel Nunes Martins.

IRN - *Parecer n.º C.P 54/2012 SJC-CT – Contrato de locação financeira. Exercício do direito de compra pelo locatário bo âmbito do procedimento “Casa*

Pronta”. Tradução tabular da cessação de efeitos de registo de locação financeira, de 24-01-2013. Relator Carlos Manuel Santana Vidigal. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – Parecer n.º C.P. 43/2007 DSJ-CT - Extinção do direito de superfície pela sua reunião, na mesma pessoa, com o direito de propriedade. Tradução tabular, de 12.02.2008. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldês. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN - Parecer n.º P.º R.P. 94/2009 – (Im)possibilidade de inscrever provisoriamente por natureza (artigo 92.º n.º 1, g) do C.R.P) a constituição contratual do direito de superfície – Intervenção dos titulares da herança indivisa aberta por óbito do titular inscrito da propriedade do prédio – Trato sucessivo – Registo pedido depois de decorrido um ano sobre a data da celebração de contrato-promessa em que não se fixou prazo para a celebração do contrato prometido – Dever legal de obtenção de prova da situação matricial, de 19-11-2009. Relator Luís Manuel Nunes Martins. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – Parecer n.º P.º n.º C.P. 1/2001 SJC – CT – Propriedade horizontal de conjunto de edifícios. Titulação e registos, de 27-01-2012. Relator João Guimarães Gomes Bastos. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – Parecer n.º P.º C.P. 62/2010 SJC-CT - Penhora. Cancelamento com base na certidão prevista no artigo 58.º/1 do CRP. Obrigação de registar. Prazo. Entrega das quantias devidas, de 28-04-2011. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – Parecer n.º P.º C.P. 88/2011 SJC – CT – Edificação por fases. Registo de Propriedade horizontal e do título constitutivo de empreendimento turístico em propriedade plural, de 27-02-2012. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN - Parecer n.º P.º R.P. 258/2009 SJC-CT – Pedido de rectificação do sentido do recurso hierárquico, de 25-02-2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldês. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º P.º R.P. 73/2012 – Renovação do registo provisório de aquisição lavrado com base em contrato-promessa de alienação; registo caducado; pendência de rectificação*, de 26-02-2013. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º P.º n.º R. P. 113/2005 DSJ-CT - Renovação de registo provisório de aquisição lavrado com base em contrato-promessa de alienação. Documento comprovativo do consentimento das partes. Declarações complementares da intenção de vender e dos elementos essenciais do negócio jurídico prestadas pela proprietária*, de 22-12-2006. Despacho Diretor Geral. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º P.º R.P. 227/2009 – Cancelamento de penhora a favor da Fazenda Pública. Título. Tributação Emolumentar*, de 28-04-2010. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º P.º R.P. n.º 63/2013 – Registo provisório de aquisição efetuado com base em contrato-promessa. Conversão em definitivo. Requalificação em função dos prédios constantes da inscrição do procedimento cautelar de arresto, feita de permeio*, de 17-10-2013. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º P.º R. P. 46/2009 SJC-CT – Inscrição de penhora efectuada como provisória por dúvidas. Divergência entre as áreas constantes das descrições prediais. Actualização/Rectificação. Conversão do registo*, de 17-12-2009. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Galdes. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º R. P. 74/2013 STJ-CC - Princípio da legalidade - Consulta de documentos apresentados para “registos anteriores” – Suprimento de deficiências*, de 21-11-2013. Relatora Blandina Maria da Silva Soares. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – *Parecer n.º R.P. 154/2009 SJC-CT – Suprimento de deficiências – irregularidade no procedimento – pedido de anulação do registo*, de 22-10-

2009. Relatora Maria Madalena Rodrigues Texeira. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – Parecer n.º R.P. 69/2001 DSJ – CT. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN - Processo – P.º C.P. 127/2009 – Cancelamento de registo de hipoteca com base em declaração do credor. Documentos particulares autenticados previstos no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, de 27-11-2009. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldes. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – P.º n.º C.P. 43/2010 SJC.CT - Interpretação do n.º 2 do artigo 58.º do Código do Registo Predial, de 28 de abril de 2010. Conselho Técnico. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

IRN – P.º R.P. 52/2013 - Declaração de caducidade do ato administrativo de aprovação da operação de loteamento – negócios jurídicos ulteriores que tomem os lotes abrangidos pela caducidade por seu objeto mediato – validade e qualificação dos correspondentes factos jurídicos, de 19.09.2013. Relator António Manuel Fernandes Lopes.

Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA

Acórdão Do Tribunal da Relação de Coimbra – Processo n.º 2015/06.6YRCBR, de 10-10-2006. Relator Hélder Almeida. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

Acórdão Do Tribunal da Relação de Coimbra – Processo n.º 441/07.2TBFVN-B.C1, de 11-03-2014. Relatora Sílvia Pires. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Acórdão Do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo n.º 0083206, de 18-05-1995. Relator Ribeiro Coelho. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

Acórdão Do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo n.º 382/2006-6, de 16-02-2006. Relator Granja da Fonseca. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo n.º408.06.8TBACN.C1.S1, de 25-03-2010. Relatora Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza. Disponível em <http://www.dgsi.pt/>

Webgrafia

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

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

<http://www.revistacritica.es/revista/quienes.html>

ASCENSÃO, José de Oliveira – *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*. Disponível em <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>

GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Publicidade e Princípios do Registo*. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Revista Eletrónica de Direito*. Disponível em www.cije.up.pt/download-file/1198

JARDIM, Mónica - *O registo provisório de aquisição* - Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

LEYA, Juan Antonio de - *Revista Critica de Derecho Inmobiliario -- Planeamento general de los registro públicos y su division en registros administrativos y registros jurídicos*", Abril 1989. Disponível em <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/leyva-y-leyva.pdf>

MACHADO, Virgílio Félix – *A Cessação dos Efeitos do Registo* – ESTGF, 2011. Disponível em http://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf