P.PORTO

ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M

MESTRADO
SOLICITADORIA

Princípio do Trato Sucessivo versus
Princípio da Legitimação de Direitos
Márcia Daniela Melo Machado

10/**2022**

P.PORTO

Márcia Daniela Melo Machado
Princípio do Trato Sucessivo versus Princípio da Legitimação de Direitos

10/**2022**

P.PORTO

ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M

MESTRADO
SOLICITADORIA

Princípio do Trato Sucessivo versus Princípio da Legitimação de Direitos

Márcia Daniela Melo Machado

10/**2022**

ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M

MESTRADO
SOLICITADORIA

Princípio do Trato Sucessivo versus Princípio da Legitimação de Direitos

Márcia Daniela Melo Machado
Orientador: Dr.Virgílio Félix Machado

Agradecimentos

Durante o meu percurso académico foi imprescindível a ajuda preciosa que tive de algumas pessoas. Hoje, finalizado o trabalho, cumpre-me tecer algumas palavras humildes de agradecimento, às pessoas que me apoiaram e incentivaram à conclusão desta tarefa desafiante.

Primeiramente, agradeço à minha família, em particular, aos meus pais, à minha irmã e aos meus avós maternos por serem os meus pilares da minha vida, por serem os primeiros a apoiar-me em cada decisão e viverem intensamente comigo as alegrias e tristezas. Às minhas estrelinhas mais brilhantes (avós paternos), que sempre nos motivaram a ser a nossa melhor versão.

Ao meu namorado por toda a paciência que teve para comigo, pelo apoio descomunal, e por ser um ombro amigo.

Agradeço ao meu orientador, Dr. Virgílio Félix Machado, por todos os ensinamentos valiosos desde as aulas até a orientação da tese e pela inteira disponibilidade que teve para comigo.

Agradeço à Dra. Clara Teixeira de Sousa por me auxiliar nas horas de aperto, e por me encorajar, com os seus ensinamentos, a ser mais e melhor.

Aos professores que tive o prazer de privar durante a minha vida académica, incutiram-me uma diversidade de conhecimentos indispensáveis.

E por último, mas não menos importante, agradeço aos meus amigos e colegas que contribuíram de formas diferentes e únicas para a concretização deste projeto avançado.

"Só há felicidade se não exigirmos nada do amanhã e aceitarmos do hoje, com gratidão, o que nos trouxer. A hora mágica chega sempre."

Hermann Hesse

Resumo

Sucintamente, o Registo Predial surgiu com os cosmógrafos do reino encarregados de organizar o primeiro cadastro nacional e mais tarde foi implementado no ordenamento jurídico nacional com a publicação da primeira Lei Hipotecária em 26 de outubro de 1836.

Porém, e como é de esperar, sendo uma lei jovem e sem precedente, foi alvo de inúmeras críticas e foi substituída pela publicação de uma nova Lei Hipotecária no dia 1 de julho de 1863.

Desde essa altura, o Registo Predial tem vindo a evoluir de forma a acompanhar a evolução da sociedade, de proporcionar maior segurança jurídica no comércio imobiliário, e consequentemente, proteger os direitos que pertencem ao respetivo proprietário.

Atualmente, vigora o Código do Registo Predial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, não obstante as inúmeras modificações entretanto introduzidas por diplomas avulsos, entre eles destacam-se o Decreto- Lei n.º 533/99 de 11 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, que desencadeou uma grande reforma ao Registo Predial Português.

Os princípios registais são extremamente importantes pois enformam o sistema do registo predial atual, criado para modernizar, dinamizar, simplificar e clarificar o comércio jurídico imobiliário, de forma a valorizar a fé pública registal, referindo em especial importância o princípio da Legitimação de Direitos e o princípio do Trato Sucessivo.

O princípio do Trato Sucessivo e o princípio da Legitimação de Direitos são considerados uns dos princípios mais importantes do sistema registal. Por vezes, são confundíveis quanto ao seu conteúdo e na forma como são aplicáveis. Ambos funcionam de forma paralela, visto que o princípio da Legitimação de Direitos é dirigido a quem titula os atos, enquanto que o princípio do Trato Sucessivo é verificado pelo conservador, aquele que efetua o registo.

No entanto, apesar de funcionar de forma paralela, possuem conexões, em qualquer dos casos, é necessário documento comprovativo registral para provar que o direito existe na esfera jurídica do titular do direito.

Palavras- chave: Prédio; Registo; Trato Sucessivo; Título; Legitimação de Direitos.

Abstract

Briefly, the Land Registry came up with cographers of the kingdom in charge of organizing the first national registe and was later implemented in the national legal system with the publication of the first Mortgage Law on October 26, 1836.

However, and as expected, being a young and unprecedented law, it was the subject of numerous criticisms and we was replaced by the publication of a new Mortgage Law on July 1, 1863.

Since then, the Land Registry has been evolving in order to keep up with the evolution of society, to provide greater legal certainty in the real estate trade, and consequently to protect the rights that belong to its owner.

Currenly, the Land Registry Code approved by Decree-Law nº224/84, of July 6, despite the numerous modifications introduced in the meantime by individual diplomas, among them the Decree-Law n.º 533/99 of December 11, and Decree-Law n.º 116/2008, of July 4, which triggered a major reform of the Land Registry.

The registral principles are extremely important because the inform the system of the current land registry, created to modernise, boost, simplify and clarify the real estate legal trade in order to enhance the public registral faith, referring in particular to the importance of the principle of Legitimization of Rights and the principle of the Sucessive Treatment.

The principle of successive treatment and the principle of legitimisation of rights are considered to be one of the most important principles of the registral system. Sometimes they are confounded as to their content and how they are applicable. Both work in parallel, since the principle of Legitimization of Rights is addressed to those who act, while the principle of the Successive Treatment is verified by the conservative, the one who registers.

However, although they operate in parallel, they have connections, in either case, a registrant proof document is required to prove that the right exists in the legal sphere of the rightholder.

Keywords: Building; Registry; Successive Treatment; Title; Legitimization of Rights.

Siglas e Abreviaturas

A

al.- Alínea;

als.- alíneas;

art.º- artigo;

arts.º- artigos;

C

CC- Código Civil;

C.N.- Código do Notariado;

CRP- Constituição da República Portuguesa;

C.R.Pred. – Código do Registo Predial;

CT- Conselho Técnico;

D

DGRN- Direção Geral dos Registos e Notariado;

DL- Decreto-Lei;

D.R.- Diário da República;

E

ed.- edição;

ESTG- Escola Superior Tecnologia e Gestão;

I

IRN- Instituto dos Registos e Notariado;

N

nº-número;

P

p.- página;

pp.-páginas;

P.º-parecer;

Proc.-Processo;

S

ss.-seguintes;

V

vol.-volume

Índice

Introdução 12
1. Origem do Registo Predial 14
1.1. Finalidade do Registo Predial 17
2. A importância dos princípios registais aplicáveis 21
3. Evolução Histórica do Princípio do Trato Sucessivo 23
3.1.O princípio do Trato Sucessivo em vigor 32
4. A justificação 44
4.1. Breve introdução da figura de justificação 44
4.2. Especificidades das Justificações 48
4.2.1. Pressupostos da Justificação 50
4.3. Modalidades das Justificações 56
4.3.1. Justificação para estabelecimento do trato sucessivo 56
4.3.2. Justificação para reatamento do trato sucessivo 57
4.3.3. Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo 59
4.4. Entidades competentes 61
4.5. Justificação Notarial 62
4.5.1. Intervenientes na Justificação Notarial 62
4.5.2. Documentos instrutórios 65
4.5. 3. A notificação do titular inscrito 65
4.5.4. Publicação 68
4.5.5. Impugnação 69
4.6. Justificação Registal de Direitos 70
4.6.1. Regularidade Fiscal 70
4.6.2. Apresentação do pedido 71
4.6.3. Meios de prova 72
4.6.4. Instauração do Processo 73
4.6.5. Indeferimento liminar e prévio convite para aperfeiçoamento do pedido 74
4.6.6. Notificação dos interessados, instrução, decisão e publicação 75
4.6.7. Impugnação Judicial 77
4.7.Outras Justificações 77
5. Princípio da Legitimação de Direitos 78
5.1. Exceções ao Princípio da Legitimação de Direitos: 85

5.1.1.1. A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis 86

5.1.1.2 Os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados 87

5.1.1.3. Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes 88

5.2. Nas zonas em que não vigorou o registo obrigatório 89

6. O princípio do Trato Sucessivo versus o Princípio da Legitimação de Direitos 91

6.1. Harmonização entre o Princípio do Trato Sucessivo e o Princípio da Legitimação de Direitos 92

6.2. Distinção entre o Princípio do Trato Sucessivo versus o Princípio da Legitimação de Direitos 96

Conclusão 102

Referências Bibliográficas 105

Webgrafia 107

Jurisprudência 108

Pareceres 109

Introdução

O crescimento demográfico da população e o aumento do tráfico imobiliário, provocou um aumento exponencial, dos riscos derivados da oponibilidade *erga omnes* dos direitos que incidem sobre os prédios.

Surge, assim, a necessidade pública de ser conhecida a situação jurídica dos prédios, de forma eficiente, com vista a proteger o tráfico jurídico imobiliário, conferindo-lhe a necessária segurança.

Ao longo da evolução histórica compreendeu-se que "o simples conhecimento fosse adicionada uma presunção da verdade do que é publicitado e uma garantia de eficácia (para as partes e terceiros) e consequentemente oponibilidade."[1]

O princípio do Trato Sucessivo surge no ordenamento registal desde os seus primórdios, mas não continha a versatilidade e extensão que atualmente conhecemos. O princípio da Legitimação de Direitos foi apenas introduzido pelo Código de 1984, e veio reforçar a proteção concebida pelo princípio do Trato Sucessivo.

O Princípio do Trato Sucessivo, atualmente consagrado no artigo 34.º do Código do Registo Predial, pretende assegurar uma cadeia ininterrupta de inscrições de alienações ou onerações respeitantes a um determinado prédio, desde a pessoa primeiramente inscrita como titular do correspondente direito até quem figura, no novo ato a registar, como autor da alienação ou oneração dessa coisa, visando, desta forma, conferir ao registo um elevado grau de credibilidade e certeza.

O Princípio da Legitimação de Direitos, previsto legalmente no artigo 9.º do Código do Registo Predial, enuncia que para dispor de um imóvel é essencial que se verifica a existência prévia de um registo a favor do titular, o que contribui para a segurança das transações imobiliárias já que ninguém pode transmitir o que não tem.

Ambos os princípios complementam-se um com o outro realizando uma relação de complementaridade, na medida em que o direito do adquirente baseia-se e

[1] GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de Notariado,* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2010, p. 17.

fundamenta-se no direito do transmitente, ou seja, é necessário comprovar através do registo a legitimidade das partes para que se possa proceder a aquisição ou oneração.

De forma a contextualizar o tema escolhido, iniciamos com um breve enquadramento na área do registo predial, de seguida, realçamos a importância dos princípios registais aplicáveis, dando ênfase ao princípio do Trato Sucessivo e ao princípio da Legitimação de Direitos.

Dentro dos capítulos em que abordamos os princípios em destaque, explanamos a evolução histórica desde a sua origem até à atualidade, e o âmbito de aplicação dos mesmos, fundamentado com situações práticas.

Por último, finalizamos o trabalho com o capítulo 6., e respetivos subcapítulos, onde consta o cerne do tema escolhido.

Durante o trabalho, procuraremos, exemplificar de forma prática as situações pertinentes para melhor se compreender a aplicabilidade dos princípios em estudo.

Dada a complexidade deste tema, pretendemos analisar de forma coerente estes dois princípios basilares do registo predial nomeadamente, o princípio do Trato Sucessivo e o princípio da Legitimação de Direitos, destacando as conexões existentes e os pontos diferenciadores. Além disso, e visto que não é um tema muito abordado na doutrina, ambicionamos contribuir para a evolução do conhecimento académico.

1. Origem do Registo Predial

Ao longo dos anos denotou-se a preocupação do Homem em conservar de forma duradoura a memória de certos atos jurídicos. As implicações de alguns desses mesmos atos e a necessidade de os tornar eficazes perante certos e determinados terceiros, levaram a considerar, a procura não só de suportes fidedignos (não sendo por si só a memória humana), mas também de condições que conferissem força probatória aos factos registados com carácter definitivo.[2]

É desta forma, que o registo predial[3], surge com o intuito de publicitar a situação jurídica de pessoas e de prédios, o que transmite segurança no estabelecimento de relações jurídicas, e consequentemente, confiança na vida em sociedade.[4]

Em Portugal, as primeiras disposições de registo surgiram nas Ordenações Manuelinas e nas Ordenações Filipinas em outras leis avulsa. Contudo, conforme refere Lopes Cardoso, "é estranha a formalidade do registo toda a Legislação Hipotecária anterior ao Decreto de 26/10/1836."[5]

As primeiras linhas gerais do registo predial foram refletidas pelo Decreto Régio de 26 de outubro de 1836[6], que aprovou a primeira Lei Hipotecária. Antes desta Lei, a

---

[2] Antigamente, os proprietários tinham muitas dificuldades em provar o seu direito, não existia um princípio de inoponibilidade em relação aos títulos de aquisição não inscritos, e existiam ónus ou encargos sobre determinados prédios ocultos que mantinham preferência em relação aos que se encontravam inscritos e que diminuíam o valor do prédio. – MACHADO, Virgílio- *O registo e o cadastro*. Palestra na Universidade do Minho, 2015, p.4.

[3] "O Direito Registal Imobiliário, é um Direito especial, que visa sobretudo publicitar- ou melhor dar a conhecer- *erga omnes* e eficazmente a situação jurídica dos prédios, legitimar determinados factos de natureza predial e essencialmente proteger o tráfego jurídico imobiliário, conferindo-lhe a necessária segurança."- GUERREIRO, J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, S.A., 2022, p.23.

[4] O Registo Predial garante de forma credível e eficiente o que se encontra registado, e ainda "favorece as contratações e proporciona um clima social calmo, tranquilo e seguro."- MACHADO, Virgílio- *O registo e o cadastro*. Palestra na Universidade do Minho, 2015, p.9.

[5] Excerto extraído do livro-GUERREIRO, J. A. Mouteira– *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português.* 1ª edição. Coimbra: Almedina, S.A., 2014, p.422.

[6] Em Portugal, a aparição mais longínqua encaminha-nos para os "Registos das Chancelarias" . "A chancelaria régia era a repartição responsável pela redação, validação (mediante a aposição do selo régio) e expedição de todos os atos escritos da autoria do próprio Rei. Os serviços da chancelaria régia podiam também reconhecer e conferir carácter público a documentos particulares que lhe fossem submetidos para validação. Presidia aos serviços da chancelaria o chanceler do Rei (cancellarius ou

constituição de hipoteca realizava-se por mero consentimento dos intervenientes na qual geravam as hipotecas voluntárias. Assim, houve a necessidade de melhorar a publicidade das hipotecas, bem como, proporcionar aos credores garantias contra burlas.[7]

Todavia, o Decreto foi alvo de inúmeras críticas e de grandes insatisfações devido à sua imperfeição e falta de segurança que proporcionava, o que levou ao desencadeamento do surgimento de uma Segunda Lei Hipotecária de 1 de julho de 1863, na qual entrou em vigor a 1 abril de 1867, considerando-se que foi nesta altura que o registo predial nasceu verdadeiramente.[8] Na sua base continha a maior parte dos princípios que regem o registo predial, designadamente os princípios da publicidade, especialidade e prioridade.

O Código Civil de Seabra de 1867, alterou o sistema vigente da Lei Hipotecária de 1863, e inseriu o sistema registal predial dentro do corpo do Código Civil. O registo deixou de ter efeito constitutivo, passando a ter um efeito de natureza meramente declarativo, ou seja, tinha essencialmente por finalidade produzir efeitos perante terceiros. [9] Porém, esta realidade foi alterada pelo Código de 1928, na qual estabeleceu novamente um regime de eficácia absoluta, regime esse que durou até o ano de 1929. [10]

---

notarius curiae), ao qual estavam confiados os selos régios. A repartição da chancelaria dispunha, para além do chanceler, magistrado com elevada cultura jurídica, de oficiais próprios, como notários e escrivães, especificamente designados por "notários da chancelaria e escrivães da chancelaria".
Arquivo Nacional Torre do Tombo. *Chancelaria Régia*. Direção- Geral do Livro, dos Arquivos e das Bibliotecas. [consultado a 10 de setembro de 2022]. Disponível em: https://digitarq.arquivos.pt/details?id=3813585

[7] DALA, Regina Nayessu Marcelino- *Aquisição Tabular: Efeito atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial.* Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Ciências Jurídico- Forenses. Universidade de Lisboa, 2019, p. 18. [consultado a 05 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório da Universidade de Lisboa: Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código de registo predial

[8] Apesar das críticas feitas a este diploma, CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, com uma visão um pouco otimista, proclama que o diploma tem contudo algo de positivo a seu favor: uma vez que originou um início de um passo, e ainda salienta que a tão criticada lei teve entre as suas consequências benéficas o despertar do interesse pelos assuntos do registo predial. Nada menos de três projetos que se lhe seguiram, propondo-se os seus autores elaborar sistemas que fugissem aos ataques que a nova legislação sofreu: O projeto da Correia Teles no « Digesto Português», o Projeto de Castro Neto Leite e Vasconcelos e o de Silva Ferrão. - *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, S.A., 1966, pp.148 e 149.

[9] GUERREIRO, J.A. Mouteira- *Noções de Direito Registral (Predial e comercial).*2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora,.S.A, 2010, p.20.

[10] DALA, Regina Nayessu Marcelino- *Aquisição Tabular: Efeito atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial.* Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Ciências Jurídico- Forenses. Universidade de Lisboa, 2019, p. 18. [consultado a 05 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório da Universidade de Lisboa: Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código de registo predial

Apenas no ano de 1928, em meados do século XX, surge o primeiro Código do Registo Predial aprovado pelo Decreto n.º 15.113, de 31 de março, que regressa ao sistema de regime constitutivo.

No ano de 1929 é publicado o código que teve o período de vigência mais prolongado estando em vigor até 1959. Este código volta ao sistema de registo declarativo que tinha sido derrogado pela entrada em vigor pelo código de 1928. Evidentemente, ao longo destes anos foram surgindo novos diplomas legais como a Lei n.º 2049, de 6 de agosto de 1951 que veio instituir o registo obrigatório nos concelhos onde vigorasse o cadastro geométrico.[11]

Posteriormente, com o Código do Registo Predial de 1956 surge um dos marcos históricos no registo predial, que vem consagrar o registo constitutivo quando se trata de hipotecas contratuais. Resumidamente, para que este negócio produzisse efeitos entre as partes era necessário que se procedesse ao registo de hipoteca.

Com a entrada em vigor do atual Código Civil, aprovado pelo DL nº 47 344/66 de 25 de novembro, houve uma nova reforma no âmbito do registo predial. Em março de 1967, o DL n.º 47611 aprovou o novo Código de Registo Predial que ao longo dos anos seguintes sofreu algumas reformulações.[12]

Atualmente[13], o registo predial português rege-se pelo Código de 1984, aprovado pelo DL n.º224/84 de 6 de julho[14], não obstante as inúmeras modificações entretanto introduzidas por diplomas avulsos, nas quais se destacam o DL n.º 533/99 de 11 de dezembro, o qual inseriu a noção de terceiros para efeitos do registo, e o DL n.º

---

[11] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG: Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p.27. [consultado a 05 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[12] IDEM-*Ibidem*, p.27.

[13] Nos dias de hoje, o sistema registal português é maioritariamente declarativo. No que respeita, alguns factos, como é o caso da hipoteca, o registo assume um efeito constitutivo, porque o efeito real é criado com o próprio registo e não com o título pelo qual se constitui.

[14]A tentativa de uma completa reestruturação do registo teve origem no DL n.º 305/83 de 29 de junho. Embora tenha sido o diploma que teoricamente começou a modernizar o Registo Predial, *"o que é certo que nunca chegou a entrar em vigor (!),* uma vez que não foi publicada a portaria regulamentadora que, nos termos do art.º2º do diploma, condicionava a vigência do Código à prévia publicação da mesma."- GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina,S.A., 2022, p. 43.

116/2008 de 4 de julho, que desencadeou uma grande reforma ao registo predial Português. [15]

Este diploma adotou "medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos, no âmbito do registo predial e de atos notariais conexos", no que diz respeito, à alteração do sistema registal português, passou de facultativo ou indiretamente obrigatório para obrigatório, "potenciando a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registal, contribuindo, por esta via, para aumentar a segurança no comércio jurídico de bens imóveis"[16].

1.1. Finalidade do Registo Predial[17]

O registo predial foi instituído com a finalidade de permitir que a ordem jurídica dispusesse de um instrumento organizado, na qual permitisse publicitar a situação jurídica do prédio (demonstrando quem são os proprietários, quais os ónus ou encargos que recaem sobre determinados prédios, bem como a composição destes).

---

[15] O atual Código de Registo Predial encontra-se em vigor desde o ano de 1984, aprovado pelo DL n.º224/84, de 06 de julho e alterado pela declaração de 31/08 de 1984,pela declaração de 29/09 de 1984,pelo DL n.º 355/85, de 02 de setembro, pelo DL n.º 60/90, de 14 de fevereiro ,pela Declaração de 31/03 de 1990,pelo DL n.º 80/92, de 07 de maio, pelo DL n.º 30/93, de 12 de fevereiro ,pelo DL n.º 255/93, de 15 de julho, DL n.º 227/94, de 08 de setembro, pelo DL n.º 267/94, de 25 de outubro, pelo DL n.º 67/96, de 31 de maio, pelo DL n.º 375-A/99, de 20 de setembro, pelo DL n.º 533/99, de 11 de dezembro, pela retificação n.º 5-A/2000, de 29 de fevereiro, pelo DL n.º 273/2001, de 13 de novembro, pelo DL n.º 322- A/2001, de 14 de dezembro, pelo DL n.º 323/2001, de 17 de dezembro, pelo DL n.º 38/2003, de 08 de março ,pelo DL n.º 194/2003, de 23 de agosto, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo DL n.º 263- A/2007, de 23 de julho, pelo DL n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, pelo DL n.º 116/2008, de 04 de julho, pela retificação n.º 47/2008, de 25 de agosto, pelo DL n.º 122/2009, de 21 de maio, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de junho, pelo DL n.º 185/2009, de 12 de agosto, pelo DL n.º 209/2012, de 19 de setembro ,pela L n.º 23/2013, de 05 de março, pelo DL n.º 125/2013, de 30 de agosto, pelo DL n.º 201/2015, de 17 de setembro, pela Lei n.º 30/2017, de 30 de maio e a alteração mais recente pela Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto.

[16] DALA, Regina Nayessu Marcelino- *Aquisição Tabular: Efeito atributivo no artigo 5.º do Código do Registo Predial.* Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Ciências Jurídico- Forenses. Universidade de Lisboa, 2019, p. 19. [consultado a 11 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório da Universidade de Lisboa: Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código de registo predial

[17] O Direito Registal Imobiliário é um ramo especial do Direito Administrativo, que "estuda as normas que regulam os processos, os princípios e os efeitos inerentes à cognoscibilidade, garantia e oponibilidade *erga omnes* dos direitos sobre prédios, com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário."- GUERREIRO, J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edições Almedina, S.A.,2022, pp.25-26.

O artigo (art.º) 1.º do Código do Registo Predial (doravante designado por C.R.Pred.), sofreu algumas alterações quanto à sua redação.

O Código de 1967 tinha a seguinte redação: "O registo predial tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis".

A atual epígrafe proclama que o registo predial destina-se a publicitar a situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.[18]

As duas redações divergem, na medida em que o Código de 1967 não expressa claramente a finalidade de publicidade, enquanto o atual Código refere, expressamente, que a publicidade da situação jurídica dos prédios tem em vista a segurança do tráfico jurídico imobiliário.[19]

Na esteira do código de 1929, estabelecia que o registo predial possui a finalidade de publicitar os direitos inerentes às coisas imóveis.

E desde o ano de 1984 até à atual redação, o legislador refere-se a prédios e não a imóveis. O legislador ao escolher o termo prédio, não teve a intenção de diminuir o âmbito da aplicação da publicidade registal, apenas pretendeu estabelecer maior relevância ao princípio da especialidade, na qual o registo tem por base a descrição do prédio, relativamente aos seus aspetos físicos, económicos e fiscais (art.º 79.º n.º1 do C.R.Pred.).[20]

Todavia, o conceito de prédio utilizado pelo legislador tem suscitado dúvidas, uma vez que este não explica o significado de prédio para efeitos do registo predial. O conceito de prédio, na lei civil, encontra-se presente no art.º 204.º, n.º2 do Código Civil (CC), e apenas faz referência aos prédios rústicos e urbanos, deixando de fora os prédios mistos que tem acolhimento no registo predial. A lei fiscal categoriza os prédios urbanos, rústicos e mistos. Face ao exposto, o conceito de prédio que mais se enquadra

---

[18] "A necessidade de realçar a importância da publicidade registal e da segurança jurídica levou o legislador a consagrá-las logo neste primeiro artigo, não obstante estas traves mestras do edifício registal venham a perpassar toda a estrutura do Código."- GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A.,2018.

[19] "Em face da redação de 1967, havia quem defendesse que o sistema de registo predial não devia ter autonomia e devia ser inserido numa secção referente aos direitos reais. Porém, em face da atual redação, não podem surgir dúvidas que o sistema tem autonomia, uma vez que a publicidade registal tem um fim em vista que é a segurança do comércio jurídico". – MACHADO, Vírgilio- *Código do Registo Predial-Anotado*, 2017 (não publicado),p.2.

[20]JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018,p.256.

é o que se encontra definido na lei fiscal, precisamente nos arts. 3.º a 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).[21]

No que concerne, a publicidade registal é distinta da publicidade que diariamente assistimos e escutamos nas televisões, nas rádios ou visualizamos em cartazes. Ora, "este tipo de publicidade esgota-se em si mesmo tendo um efeito de mera notícia."[22] Enquanto que, a publicidade registal possibilita o conhecimento por terceiros sobre a situação jurídica dos prédios, sendo em relação a estes, condição de eficácia.[23]

Consideramos que o sistema registal português desempenha um papel fundamental no que respeita à publicidade que constitui a sua finalidade essencial, na medida em que, completa o sistema de titulação nacional, por mero conhecimento dos negócios realizados (após a titulação dos factos sujeitos a registo). Neste âmbito, enquanto aqueles factos não forem registados apenas serão conhecidos pelas partes que neles intervieram, sendo indispensável a publicidade registal para ser oponíveis perante terceiros. [24]

Esta finalidade do "registo não diz apenas quem é o proprietário, mas também exterioriza, publicita os encargos ou direitos reais que recaiam sobre o prédio"[25].

O registo predial visa garantir a segurança jurídica.[26] Assim sendo, a segurança jurídica exige que no registo predial estejam refletidas todas as vicissitudes da vida de

---

[21] A noção de prédio operacional no Direito do Registo Predial não se deve basear no correspondente no conceito civil, mas sim na definição abrangente da lei fiscal. "Enquanto que na norma civil separa conceitualmente os prédios das águas, plantações e respetivas partes integrantes, a lei fiscal inclui esses elementos na definição do prédio, orientação que se afigura claramente mais adequada." ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas- *Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial.* Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, 2017, p.14. [consultado a 11 de maio de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

[22] MACHADO, Virgílio Félix- *Os fins do registo e a função do conservador*. ESTG, IPP,2011, p. 7. [consultado a 11 de maio de 2022]. Disponível em: 12-Cessação dos efeitos do registo (ipp.pt)

[23]"O artigo 5.º contém o princípio da oponibilidade, donde resulta que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo."- IDEM-*IBIDEM*,p.7.

[24] IDEM-*IBIDEM*,p.8.

[25] "A publicitação dos direitos sobre os imóveis é importante na medida em que o promitente comprador face à aquisição de uma propriedade com encargos deixará eventualmente de a querer adquirir ou pagará por ela um preço inferior."-RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina,S.A.,2005, p.272.

[26] Como sublinha, Isabel Pereira Mendes, a segurança jurídica assume um duplo aspeto: estático e dinâmico. "A segurança estática, visa em primeira linha, a proteção dos direitos dos titulares inscritos, sobretudo no domínio dos direitos com eficácia real e das relações jurídicas de carácter patrimonial, com apoio em normas de natureza jurídico-privada, enquanto que a segurança dinâmica se encontra

um direito real, o que significa que o atual titular adquiriu o direito do titular imediatamente antes inscrito no registo e que o próximo titular só poderá adquirir do atualmente inscrito.[27]

A lei atribui especial força jurídica às inscrições registais, vulgarmente designada por fé pública, consiste em garantir aos terceiros que a situação jurídica publicitada existe nos exatos termos em que está registada, ou seja, que há conformidade entre a situação material e a inscrição registal. [28]

Os factos jurídicos apenas são admitidos a registo se o Conservador verificar mediante despacho de qualificação do respetivo pedido, e através das diretrizes do princípio da legalidade, que estão devidamente apresentados e que não haja desconformidade com a situação tabular definida nos registos anteriormente efetuados.[29]

Com base no princípio da legalidade, consagrado no art.º 68.º do C.R.Pred.[30], o conservador deve apurar na qualificação do registo, a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos dispositivos nele contidos.

A verificação da identidade do prédio, destina-se a garantir que o prédio identificado no título é o mesmo que consta na descrição. A legitimidade dos interessados refere a quem pode efetuar o pedido de registo, podem ser sujeitos ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica, e em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção (art.º 36.º do C.R.Pred.). A verificação de legalidade formal visa garantir que apenas são registados os factos

---

direcionada para a certeza do tráfico jurídico imobiliário, e subsequentemente, para a proteção da comunidade em geral."- GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina,S.A., 2018,p.37.

[27] LOPES, Joaquim Seabra- *Direitos dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Almedina,2015, p.362.

[28] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, 2017, p.13. [consultado a 11 de maio de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

[29] RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2005, p.296.

[30] Artigo 68.º do C.R.Pred.- Princípio da Legalidade

"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 nele contidos."

constantes de documentos que legalmente os comprovem (art.º 43.º n.º1 do C.R.Pred.). Por fim, cabe ao Conservador pronunciar-se sobre a viabilidade do pedido de registo, tendo em conta a validade substancial dos atos a registar.

Para que a finalidade do registo predial seja alcançada, é necessário que o prédio seja objetivamente identificado, o que implica a sua descrição nos termos previstos no art.º 79.º e ss do C.R.Pred, bem como a definição da situação jurídica do prédio, mediante a respetiva inscrição, conforme designa o art.º 91.º da C.R.Pred.

Consequentemente, sempre que haja lugar a alguma alteração da situação jurídica do prédio, deverá proceder-se à correspondente inscrição, de forma a que o registo predial corresponda, a todo o momento, à realidade jurídica. Tendo em vista alcançar este objetivo, o sistema registal português tornou-se diretamente obrigatório, em todo o território, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

Rafael Gomes Pavon no seu livro "El Castillo Y el Registro" salienta que o registo nasceu para evitar fraudes, e por isso, é semelhante ao castelo que elucida claramente a finalidade da segurança do direito. Imaginemos a seguinte situação, dois cavaleiros são inimigos, e dirigem-se até ao castelo. O primeiro comprador chega ao registo e teve a diligência suficiente para publicitar a sua situação. Ao entrar no castelo, fecha-se a ponte levadiça, o outro comprador não poderá aceder ao mesmo. Ora, o que está dentro do castelo está mais seguro, organiza adequadamente a sua defesa e ataque face às desavenças que surgem em redor do castelo. Sendo o mesmo titular do direito de propriedade não poderá haver transmissão sem o seu consentimento.[31]

É neste sentido, que afirmamos que o registo predial transmite segurança jurídica no direito e no comércio jurídico, quando publicitado. [32]

2. A importância dos princípios registais aplicáveis

O Registo Predial contém disposições que regem a organização e atividade do mesmo, formando assim, diversos princípios jurídicos[33].

[31] Referência extraída do livro- RODRIGUES, Pedro Nunes-*Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2005, p. 280.

[32] A segurança baseada na publicidade registal decorre diretamente dos efeitos atribuídos por lei ao registo: o registo constitui presunção de que direito a que o facto registado se refere, existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos que o define.

Os princípios são "mandamentos jurídicos impositivos de otimização compatíveis com vários graus de concretização."[34]

Enquanto mandamentos impositivos, completa a autora Maria Darlene Braga Araújo, que os princípios específicos e respeitantes ao sistema registal são independentes entre si, porém relacionam-se entre si uns com os outros realizando uma tarefa de complementaridade. Ora, os princípios são imprescindíveis para uma melhor adequação e harmonização do sistema, evitando assim contradições internas.[35]

Os princípios que enformam o sistema registal, mais conhecidos por princípios registais, diferenciam-se dos princípios gerais de direito por serem orientadores no desenvolvimento harmónico e unitário do sistema de direito registal, tendo em consideração ao registo de imóveis ou de outros registos de carácter público.

Os princípios registais possuem três funções:

a) Informadora ou integradora;
b) Função científica;
c) Função aplicativa.

A função integradora informa todo o sistema e auxiliam na compreensão do direito imobiliário e registal. Na vertente científica são uma representação intelectual sistematizada do instrumento publicitário registal como técnica arbitrada para a segurança do tráfico imobiliário e mais concretamente da eficácia publicitária. E por fim a função aplicativa, em que atuam como facilitadores na interpretação de normas jurídicas.[36]

---

[33] "Os princípios de registo constituem uma das matérias fundamentais do estudo do Direito Registo Registal Imobiliário, principalmente para se perceber quais os seus efeitos e real valor, bem como as próprias condições de acesso ao registo. Na verdade, os princípios do registo traduzem e sintetizam as regras básicas do sistema- são caracterizadores e estruturantes do mesmo, tanto do ponto de vista organizacional, como do jurídico, inclusivamente quanto aos aspetos essenciais da qualidade da qualidade da informação que é prestada e das garantias que decorrem, face às próprias e partes e a terceiros."- GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, 2022, S.A., p. 210.

[34] PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel-*Proteção ao terceiro de boa fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil- Portugal.* Universidade Autónoma de Lisboa: Mestrado em Direito, 2016,p.58.

[35] IDEM-*Ibidem*, p.58-59. [consultado a 13 de maio de 2022]. Disponível em: Camões - Repositório Institucional da Universidade Autónoma de Lisboa: Proteção ao terceiro de boa fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil - Portugal. (ual.pt)

[36] IDEM-*Ibidem,* p.58-59.

3. Evolução Histórica do Princípio do Trato Sucessivo

Historicamente, o sistema de registo predial português surgiu com a criação do Decreto de 26 de outubro de 1836.

Anos mais tarde surgiu o princípio do trato sucessivo pela primeira vez, com a publicação da Lei Hipotecária de 1 de julho de 1863, e o seu regulamento de 4 de agosto de 1864. A redação do trato sucessivo constava no artº.87.º do Regulamento e continha os seguintes dizeres:

"Feita uma inscrição predial, conforme a nova lei hipotecária (artigo 33.°) para conservação e não aquisição de domínio, por se achar consolidado sem dependência de registo antes da mesma lei, não será admitida a diversa pessoa, que se intitule proprietária do mesmo prédio, outra inscrição nem a de um título translativo ou constitutivo que não provenha da pessoa primeiro inscrita, salva a extinção legal da primeira inscrição."

Nessa altura, por um lado, era possível o acesso de um imóvel através de um simples ato voluntário de oneração (por exemplo, uma hipoteca), sem constar a prévia aquisição a favor do onerante. Por outro lado, iniciando-se a história registal por um negócio de alienação, dispensava-se de igual modo a anterior inscrição a favor do alienante.

Porém, a propósito desta norma, o António Augusto Ferreira de Melo, no seu comentário crítico explicativo à Lei Hipotecária de 1 de julho, explanou que "A primeira condição de um bom regime hipotecário é o registo do domínio em si, e em todas as suas transmissões, porque a propriedade é a base da hipoteca (…). É preciso e indispensável que o credor tenha a certeza de que o devedor, que empenha a propriedade, é dela proprietário. O modo de cumprir esta primeira condição é tornar obrigatório o registo do domínio ou propriedade, estabelecendo de um modo absoluto e sem exceção que, em relação a terceiros, só pode dispor, onerar ou transmitir uma propriedade quem estiver inscrito como senhor dela."[37]

[37] Excerto extraído da publicação: *O Trato Sucessivo*- MAGALHÃES, Jorge de Seabra- *O Trato Sucessivo*. Regesta: Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos, Torres Novas1982, nº 27, p. 178.

Posteriormente, no ano de 1870, emerge uma nova redação "mais sintética e cuidada" expressa no art.º124.º do Regulamento de 28/04/1870:

"Feita uma inscrição a favor de qualquer pessoa, não será, sem sua intervenção ou de seu legítimo sucessor, admitida a favor de outra pessoa nova inscrição relativa ao mesmo direito registado, salvo se a anterior, por falsa ou indevidamente feita, tiver sido cancelada."

A norma faz referência aos "sucessores legítimos" do titular inscrito que consagrará até ao ano 1918, o designado "trato abreviado", nos termos da qual uma ou mais transmissões intermédias figuram no registo, não como factos autonomamente inscritos, mas como elementos condicionantes e legitimadores do facto que se inscreve.[38]

Entretanto, surge o art.º 159.º do Regulamento de 20/01/1898 que refere: "Subsistindo uma inscrição, definitiva ou provisória, a favor de uma pessoa não será sem sua intervenção ou de seu legítimo possuidor admitida nova inscrição relativa ao mesmo direito ou que por qualquer forma o possa afetar, salvo se o ato a inscrever for consequência de outro anteriormente inscrito, ou tiver, independentemente de registo, efeito para a mesma pessoa."

O Decreto n.º 4 168 de 26/04/1918 consignou que não poderiam de futuro abrir descrições dos prédios, a não ser por virtude de transmissão, domínio ou posse, evitando desta forma que o imóvel chegasse ao registo diretamente através da constituição negocial ou de direitos de garantia, sem a prévia inscrição de aquisição em nome do onerante.

No entanto, o Decreto n.º 4 619, de 13/07/1918, voltou atrás quanto à exigência da inscrição prévia para o registo dos atos negociais de oneração, admitindo de forma explícita, que os prédios podiam ser descritos pela inscrição de quaisquer factos sujeitos a registos. Este decreto também salientava, que sobre os prédios já descritos, não se faria nova inscrição de qualquer ato sem a intervenção das pessoas que se encontravam inscritas no registo.[39]

---

[38] Excerto extraído da publicação: *O Trato Sucessivo*- MAGALHÃES, Jorge de Seabra- *O Trato Sucessivo*. Regesta: Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos, Torres Novas, 1982,nº27, p. 178.

[39] IDEM-*Ibidem,* p.180.

Com o Decreto n.º 15.986, de 29 de setembro de 1928, no seu artº.273.º:

"Os prédios podem ser descritos para a inscrição de quaisquer atos sujeitos a registo. Sobre prédios já descritos não se fará nova inscrição de qualquer ato que lhes diga respeito em que nele intervenham as pessoas cujo nome os mesmos prédios estejam inscritos ou as pessoas que do registo constar serem possuidoras."

O Código de 1929, aprovado pelo Decreto n.º 17.070, de 4 de julho de 1929, declama no seu artigo:

"Os prédios podem ser descritos para a inscrição de quaisquer atos de registo. Subsistindo, porém, sobre algum prédio, uma inscrição de transmissão, domínio ou posse a favor de uma pessoa, não será sem a sua intervenção admitida nova inscrição que diga respeito ao mesmo prédio, salvo se o ato a inscrever for consequência de outro anteriormente inscrito."

O sistema registal português desde os seus primórdios contemplava o princípio do trato sucessivo, no que respeita à modalidade da continuidade das inscrições.[40]

No que concerne, a modalidade da "primeira inscrição" foi introduzida pela primeira vez pelo Código do Registo Predial de 1959, significa, essencialmente que o ingresso de um facto jurídico no registo supõe o registo do facto imediatamente anterior.

O princípio do Trato Sucessivo foi assim instituído "como regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo, na medida em que, a inscrição se torna dependente do registo prévio dos direitos transmitidos ou dos bens onerados, respetivamente, em nome do transmitente ou de quem os onera.".[41]

O código de 1959, aprovado pelo Decreto-Lei nº42 565 de 8 de outubro de 1959, consagrava o princípio, na modalidade da inscrição prévia, no seu art.º 13.º, e apenas era aplicável quando o prédio não se encontra descrito ou descrito, mas sem qualquer registo de aquisição em vigor.

O referido artigo dispunha a seguinte redação:

1- "Os atos pelos quais se transmitem direitos ou contraem encargos sobre bens imóveis não podem ser admitidos a registo definitivo sem que os direitos

[40] Ou seja, quando vigora sobre um determinado prédio um registo de aquisição, uma vez que, regra geral, o trato sucessivo apenas se estabelece como o primeiro registo de aquisição.

[41] Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 42 565, de 8 de outubro de 1959, que aprovou o Código.

transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onera.

2- Subsistindo sobre determinado prédio inscrição que envolva registo de transmissão, domínio ou mera posse, não poderá, sem intervenção do respetivo titular, admitir-se inscrição definitiva.

3- A falta de intervenção do titular da inscrição poderá, porém, ser suprida nos termos previstos nos artigos 215.º e seguintes."[42]

Contudo, o art.º 280.º da mesma codificação previa na sua epígrafe, "inaplicabilidade do disposto do n.º1 do art. 13.º a atos do pretérito", que:

"O disposto do n.º1 do art.º13.º não é aplicável aos direitos transmitidos ou os bens onerados em virtude de atos celebrados antes da entrada em vigor do presente diploma."

Os factos titulados anteriores a 1 de janeiro de 1960, tratando-se de prédios não descritos ou descritos, mas sem o registo de aquisição em vigor, podiam ser diretamente registados sem a inscrição prévia em nome do transmitente. Quando o facto fosse titulado posteriormente a 1 de janeiro de 1960, tornava-se necessário o registo prévio a favor do transmitente para que pudesse ser efetuado o registo a favor em nome do adquirente.

Pela primeira vez, no nosso ordenamento jurídico o legislador sentiu a necessidade de estipular a data da entrada em vigor como data a partir da qual não poderia ser mais possível realizar o registo definitivo de atos, através dos quais se transmitissem direitos ou contraíssem encargos sobre bens imóveis, sem que os bens transmitidos ou onerados se encontrassem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onerava, conforme dispunha o art.º 280.º do referido Código[43], que tal não seria aplicável aos direitos transmitidos ou a bens onerados em virtude de atos celebrados antes da entrada em vigor deste diploma.

Neste âmbito, as disposições mencionadas no Código de 1959, à data na sua entrada em vigor, por imposição da lei, a primeira inscrição passou a ser respeitante ao último ato celebrado antes de 1960. A partir desta data, haveria obrigatoriedade de se iniciar o

---

[42] Redação do art.13º aprovado pelo Decreto-Lei n.º 42 565, de 8 de outubro de 1959, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 1960.

[43] Art. 280.º do C.R.Predial de 1959: "O disposto no 1.º do artigo 13.º não é aplicável aos direitos transmitidos ou aos bens onerados em virtude de atos celebrados antes da entrada em vigor deste diploma."

relato histórico do prédio no decurso da sua existência, devendo esse relato ser fiel à realidade jurídica e material, sem omissão de qualquer transmissão.

O legislador com esta obrigação tinha como objetivo estabelecer uma regra de conduta que obrigava a que sempre que se pretendesse realizar um ato de transmissão ou oneração de um bem imóvel os interessados teriam que se dirigir à conservatória para efetuar o respetivo registo. E só desta forma passaria a ter um efeito útil, contribuindo para a "longo prazo erradicar, a doença tradicional que consistia no fraco interesse e respeito que o público nutria pela instituição do Registo Predial".[44]

Contudo, ao estabelecer um marco temporal para a inscrição prévia no nosso ordenamento jurídico, sem de certa forma forçar os titulares dos bens imóveis a pedir o registo dos atos realizados posteriormente, veio a revelar-se um pouco profícuo, não só constituía perda de tempo como até contrariava os fins pretendidos.

Em 1967, foi alterado o Código de 1959 pelo DL n.º 47 611, de 28 de março, na tentativa de se aperfeiçoarem alguns aspetos formais, no entanto, não houve alterações significativas.

No Código de 1967, o artigo 13.º assumiu a seguinte redação:

1- "O negócio pelo qual se transmitam direitos ou contraiam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido a registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onera.
2- Quando sobre determinado prédio persista alguma inscrição que envolva registo de transmissão, domínio ou mera posse, não se admitirá inscrição definitiva referente ao mesmo prédio sem a intervenção do respetivo titular, salvo se o facto que se pretende inscrever for consequência de outro já anteriormente inscrito; a falta de intervenção do titular pode, porém, ser suprida nos termos previstos nos artigos 218.º e seguintes."[45]

[44] MENDES, Isabel Pereira– *Justificações e Princípios Registrais, 2011,* p.4. [consultado a 14 de maio de 2022]. Disponível em: JUSTIFICAÇÕES E PRINCÍPIOS REGISTRAIS (yumpu.com)
[45] Redação do art.13º aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 611, de 28 de março de 1967, que entrou em vigor a 1 de junho de 1967.

A nova redação do no 1.º do art. 13.º difere da redação dada ao mesmo artigo do anterior Código (1959) na qual se falava em "ato jurídico" passando agora a fazer-se referência a "negócio jurídico".[46] Nessa medida, estão fora da aplicação do n.º 1 todos os atos jurídicos que não sejam negócios jurídicos, como por exemplo, os registos com base em decisões judiciais, a penhora, o arresto, o arrolamento.

Mais tarde, no ano de 1984, foi aprovado um novo Código pelo DL n.º 224/84 de 6 de julho, que entrou em vigor a 1 de outubro de 1984, e alterou de forma substancial as disposições do Princípio do Trato Sucessivo na modalidade da inscrição prévia. Face às dificuldades sentidas, pela inexistência do cadastro da propriedade rústica em grande parte do território nacional, e da propriedade urbana em todo o território, articulado com a falta de interesse pelo registo e a não aplicação de medidas coercivas pelo atraso ou pela falta de registo, levou a que fosse necessário situar o marco temporal da primeira inscrição numa data mais próxima.

No referido Código de 1984, o Princípio do Trato Sucessivo encontrava-se explanado no seu art.º 34.º da C.R.Pred. que continha a seguinte composição:

1- "O registo definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.
2- No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito."[47]

O legislador de 1984 adotou um novo marco para os registos de aquisição que tenham por objeto prédios não descritos ou descritos sem o registo de aquisição em vigor, salientando no preceito do seu art.º 35.º, que a inscrição prévia em nome do transmitente é dispensada para os registos de: negócios jurídicos de aquisição, nos casos em que tenha havido justificação do direito (al. a) do art.º 35.º do C.R.Pred.) e nos negócios jurídicos de aquisição titulados antes de 1 de janeiro de 1984.

[46] O ato jurídico é a manifestação de vontade, no exercício de um poder legal, tendente a criar, modificar ou extinguir uma situação de direito. Ao negócio jurídico acresce a auto- regulação de interesses. A sentença é um ato jurídico mas não um negócio jurídico.
[47] Redação do art.º 34.º aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho de 1984.

Neste âmbito, no que refere os registos de aquisição, tornou-se necessária a inscrição prévia a favor do transmitente dos bens, apenas nos negócios jurídicos titulados a partir de 01-01-1984.

Relativamente, ao registo de constituição de encargos por negócio jurídico, "manteve-se a indispensabilidade da inscrição prévia, independentemente da data da titulação". [48]

Esta alteração gerou polémica devido à discrepância existente entre os anos compreendidos de 01-01-1960 e o 01-01-1984, porque os atos aquisitivos celebrados durante o período de vigência dos códigos de 1959 e 1967, obrigavam o registo prévio dos atos anteriores a 1960, e deixam de estar sujeitos a esta obrigação com a entrada em vigor do Código de 1984, o que levou as pessoas que efetuaram o registo à luz do anterior normativo, a sentirem-se lesadas em face das pessoas que já tinham procedido ao registo e que acabaram por obter um ganho pela sua inércia.[49]

De forma a evitar a falta de registo o novo Código de 1984 introduziu no seu art.º 9.º do C.R.Pred. um sistema de obrigatoriedade registal de forma indireta, com a criação do Princípio da Legitimação de Direitos[50]. E nesse mesmo ano, procedeu-se à eliminação do regime duplo que consistia no registo obrigatório em certas zonas do país e o registo facultativo nos restantes concelhos.

---

[48] LOPES, Pedro Miguel Avidos -*O trato sucessivo e questões conexas.* Felgueiras: ESTG: Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p.37. [consultado a 14 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[49] MENDES, Isabel Pereira– *Justificações e Princípios Registrais, 2011,* p.4. [consultado a 14 de maio de 2022]. Disponível em: JUSTIFICAÇÕES E PRINCÍPIOS REGISTRAIS (yumpu.com)

[50] Art.º 9.º do C.R.Pred de 1984:

"1- Os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:

a) A expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo de falência ou insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis;

b) Os atos de transmissão ou oneração outorgados por quem tenha adquirido, em instrumento lavrado nos mesmo dia, os bens transmitidos ou onerados;

c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

3 - Tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro ato de transmissão a partir da vigência do presente Código pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire."

Esta obrigatoriedade indireta do registo veio limitar o campo de aplicação do registo prévio, pois, a partir de 1 de outubro de 1984 a titulação dos atos, ressalvando-se algumas exceções, não era feita sem que os bens se encontrassem inscritos a favor de quem os transmitia ou onerava.

O legislador com a intenção de simplificar o processo de obtenção do registo, introduziu algumas alterações ao Código de 1984 pelo Decreto-Lei n.º 60/90, de 14 de fevereiro que veio novamente alterar o princípio do trato sucessivo (art.º 34.º), na modalidade da inscrição prévia.

Com este DL os artigos 34.º e 35.º foram reescritos, passando a ler-se o subsequente:

1- " O registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da alínea c) do no 2.º do art.º 9.º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.
2- No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito."[51]

A alteração à norma supracitada levou quase à extinção da modalidade da inscrição prévia, nos registos de aquisição de direitos, mantendo-se porém, para os casos de constituição de encargos por negócio jurídico e nos casos de registos de aquisição titulados com urgência, por motivo de perigo de vida dos outorgantes.

Com a alteração introduzida pelo Decreto- Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, o art.º 34.º do C.R.Pred. referente ao Princípio do Trato Sucessivo passou a ter a seguinte redação:

1- "O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.
2- O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo.

[51] Redação do art.º34.º aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/90, de 14 de fevereiro.

3- A inscrição prévia referida no número anterior é sempre dispensada no registo de aquisição com base em partilha.
4- 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."[52]

A nova versão continua a referenciar que na inscrição prévia é exigida a constituição de encargos por negócio jurídico e nos casos de registo de aquisição passou a ser igualmente exigido, o registo a favor de quem transmite os bens, embora o legislador consigne legalmente algumas exceções.

Isabel Pereira Mendes, defende que " a intenção do legislador foi subtrair ao regime da inscrição prévia os casos de urgência devidamente verificada por perigo de vida dos outorgantes (…), os atos de transmissão (por negócio jurídico), por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos (…), e ainda por último, os casos em que se trate do 1.º ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984."[53]

O legislador português pretendeu simplificar a vida aos registantes, na medida em que, os factos supramencionados encontram-se isentos da obrigatoriedade de inscrição prévia em nome do transmitente aquando a apresentação de documento comprovativo.

No primeiro caso esta isenção já existia no anterior normativo, o que sucedia era que o serviço de registo exigia a inscrição a favor de quem se tinha adquirido o direito. Nos dias de hoje, já não é necessária essa mesma inscrição, basta apenas apresentar um documento comprovativo da titular do transmitente.

Na segunda situação, para outorgar o ato que resultasse a transmissão de direitos sobre imóveis, efetuada por quem tenha adquirido no mesmo dia, já era dispensada a inscrição prévia a favor da pessoa que transmitia os bens. A inovação que o legislador implementou prende-se no âmbito do DL n.º 60/90, para inscrever na conservatória o facto jurídico aquisitivo, não era obrigatório proceder à realização da inscrição prévia.

---

[52] Redação do art.º34.º aprovado pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.
[53] MENDES, Isabel Pereira– *Justificações e Princípios Registrais*, 2011, p.7. [consultado a 14 de maio de 2022]. Disponível em: JUSTIFICAÇÕES E PRINCÍPIOS REGISTRAIS (yumpu.com)

Com a entrada da nova redação do DL n.º 116/2008, esse registo é obrigatório a não ser que seja apresentado um documento comprovativo do direito.

Na última situação, suscita-se algumas objeções, uma vez que, na anterior redação não era preciso efetuar o registo prévio a favor da pessoa de quem se adquire o direito, mas atualmente esse registo é necessário, a não ser que se apresente documento comprovativo do direito da pessoa que transmite, ou caso não exista esse documento pode ser substituído pela justificação de direitos.

Todavia, existem alguns juristas que não consideram aceitável que fosse considerado bastante o título notarial de transmissão, em que atesta a existência do direito do outorgante transmitente, através de documentos apresentados no Cartório. [54]

Todas as alterações anteriores contemplaram a independência de inscrição prévia dos imóveis até à entrada em vigor do DL n.º 116/2008 que apenas admite a isenção nos casos em que exista um documento comprovativo da titularidade do direito.

Na prática, o outorgante adquirente que apresentar nos serviços de registo um negócio jurídico com data anterior a 1960 terá, por força da lei, apresentar documento comprovativo do direito da pessoa de quem lhe transmitiu o direito, enquanto que se este registo fosse efetuado antes da entrada em vigor do Código de 1984 esse documento já não seria necessário.

3.1.O princípio do Trato Sucessivo em vigor

O registo predial tem como finalidade evidenciar a história da situação jurídica de um prédio, permitindo a publicidade de quem figurava no registo como titular inicialmente até quem figura atualmente como titular. [55] Este propósito deve ser assegurado pelo conservador num nexo ininterrupto de todas as inscrições registais feitas sobre o mesmo prédio, desde que sobre o prédio se estabeleça o trato sucessivo, o que se verifica com a primeira inscrição de aquisição. Ora, é neste contexto que surge o princípio do Trato Sucessivo, consagrado no seu art.º 34.ºdo C.R.Pred.

---

[54] IDEM-*Ibidem,* p.7.

[55] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, 2017,p.24. [consultado a 16 de maio de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

O Princípio do Trato Sucessivo[56], também, designado por encadeamento dos factos jurídicos ou da continuidade dos factos jurídicos, é considerado um dos princípios basilares do sistema registal português, "não só por presidir aspetos relevantes da sua orgânica, mas também, por ser uma das vias efetivas de realização da sua função e finalidade."[57]

O trato sucessivo, significa, essencialmente, que o "ingresso tabular de um facto jurídico supõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui a causa ou o suporte." É neste sentido, que os múltiplos atos de transmissão, constituição, modificação e extinção de direitos reais referentes a um determinado prédio permanecem ligados, através de um nexo de continuidade lógica e histórica. O registo transmite, "assim uma visão articulada, orgânica, das vicissitudes jurídicas que o imóvel sofreu ao longo dos tempos, e simultaneamente, da sua situação jurídica atual, ainda que tal visão seja necessariamente incompleta e só tendencialmente exata."[58]

Nas palavras de Eduardo dos Santos o princípio "tem por objeto manter a ordem regular dos titulares registrais sucessivos, de maneira que todos os atos dispositivos tomem um encadeamento perfeito, aparecendo registados como se derivassem uns dos outros sem solução de continuidade."[59]

Através da continuidade das inscrições, o princípio garante a certeza da história da situação jurídica do imóvel desde o início, até ao momento de cada novo ato de registo, exigindo e traduzindo um nexo ininterrupto de continuidade. [60]

---

[56]" O princípio do trato sucessivo atua para dar cumprimento à máxima de direito substantivo segundo a qual "ninguém pode transmitir o que não tem" e para que, assim, o registo consiga alcançar um elevado grau de credibilidade e de certeza, visto que é através deste princípio que é possível concretizar na ordem tabular a essencial regra da aquisição derivada de que o direito tem de existir na esfera de quem o dispõe (transmite ou onera)."- GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, 2022,S.A., p. 256.

[57] SOARES, Blandina- *Processo de Justificação no Registo Predial.* Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN, I.P.) e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR),2019, p.57.

[58] ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS – *O trato sucessivo*. Regesta: revista de direito registral. Torres Novas,1982, n.º27, p.146. [consultado a 16 de maio de 2022]. Disponível em: https://digitarq.arquivos.pt/details?id=3813585

[59] SANTOS, Eduardo dos. Do Princípio do Trato Sucessivo, in "Regesta, Revista de Direito Registral", Ano XII, Abril-Junho 1991, no 2, págs. 35 e segs; e v. g. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de Outubro de 1992, in, "Boletim do Ministério da Justiça", no 420, pág. 572.

[60]" O Prof. Oliveira Ascensão escreveu que " O registo predial pretende patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição desta até à actualidade. Para isso, exige-se um nexo

Segundo Alberto Gonzalez "sempre que tenha lugar alguma alteração à situação jurídica do prédio, deverá proceder-se à correspondente inscrição, de forma a que o registo predial corresponda, a todo o momento, à realidade jurídica. Neste contexto, cada inscrição registal deverá apoiar-se na anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto de titularidades jurídicas afetas a cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários."[61].

Por outras palavras, regra geral, o primeiro registo sobre um prédio é o registo de aquisição da propriedade.[62] Deste modo, para que possa ser lavrado um outro registo, seja de aquisição ou de oneração é necessário que, previamente, o prédio se encontre inscrito a favor do transmitente ou onerante. [63]

O Princípio do Trato Sucessivo pressupõe que o ingresso tabular de um facto jurídico supõe o registo do facto anterior que o suporta, aparecendo-nos os atos de transmissão, modificação e extinção de direitos reais de determinado prédio ligados

---

ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre a coisa. A isto se chama o princípio do trato sucessivo…" Ainda a respeito deste princípio, José Alberto González diz que, "Em termos conceptuais, o trato sucessivo é o conjunto histórico e sucessivo ordenado de factos relativos, no caso do registo predial, a um determinado imóvel". Nas palavras de Isabel Pereira Mendes, o trato sucessivo constitui um "…pressuposto do processo de registo, algo que lhe suporta o peso ou o sustém, de tal modo que a sua não verificação representa a desagregação desse processo, por falta de base de apoio ou de um elo de ligação" , encontrando-se dividido no artigo 34.º do C. R. Predial em duas áreas distintas – ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE COIMBRA - *Processo nº 519/08.5TBSRE.C2 de 03.11.2009*-Relator: Alberto Ruço.

[61] GONZÁLEZ, José Alberto R.L. Gonzaléz; Januário, Rui– *Direito Registral Predial* - Noções Práticas. Quid Juris, 2ªed, 2005, p.173.

[62] "O primeiro registo, é por regra, mas não necessariamente como deveria ser, o da propriedade. De qualquer modo, o princípio do trato sucessivo diz-nos que, estando a propriedade registada, para se poder lavrar um novo registo- seja de aquisição, seja de encargos, é necessária a intervenção desse titular inscrito. No caso de prédio não descrito já não é necessário lavrar todos os registos prévios, recuando 1960, uma vez que o Código atual suprimiu essa exigência."-GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, 2022,S.A., p. 258.

[63] De acordo com o autor José Alberto Vieira, o princípio do trato sucessivo fica fortalecido com a obrigatoriedade do registo, uma vez que, caso o registo não seja promovido pelo obrigado podemos estar perante este exemplo:
A vendeu a propriedade X a *B*. Sucede-se que esta compra e venda não foi por ninguém registada. O trato sucessivo não impõe a obrigatoriedade do registo, sequer indiretamete, e, por essa razão nesta hipótese não existe nenhuma violação do art.º 34.º, n.º 1 do C.R.Pred.. Apesar disto, uma vez que o facto não foi levado a registo, este fica incompleto e comunica a quem o consulte uma situação jurídica desconforme. Do ponto de vista substantivo, o proprietário é *B*, por força do contrato de compra e venda (art.º 408.º, n.º 1 e art. 879.º al. a) do CC); Em termos registais, o proprietário é *A*, que continua a ser presumido como tal, enquanto a situação registal não foi alterada com o registo da compra e venda (art.º 7.º do C.R.Pred.).- VIEIRA, José Alberto – *Direitos Reais*. 3ª edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2020.

através do registo, numa cadeia ininterrupta de titulares do direito de propriedade sobre o referido prédio, assegurando um conhecimento lógico, sequencial e articulado de todas as vicissitudes jurídicas por que passou ao longo do seu tempo de vida, exibindo a sua atual situação registral.

Pelo exposto, poderemos dizer que se trata de uma regra formal que visa assegurar a fidelidade entre a realidade e o registo e cujo incumprimento poderá impedir o ingresso definitivo no registo.

Este princípio contempla duas modalidades, a modalidade da inscrição prévia prevista nos n.ºs 1 a 3 do art.º 34.º da C.R.Pred. e a modalidade da continuidade das inscrições, presente no n.º4 do mesmo preceito.

A primeira modalidade versa sobre os prédios não descritos, ou descritos mas sem a inscrição em vigor, embora estejam descritos não possuem qualquer registo de aquisição.

Já a segunda modalidade visa a continuidade das inscrições, de modo a garantir a quem possuí uma inscrição de aquisição ou reconhecimento de direitos suscetível de ser transmitido, ou de mera posse que nenhuma nova inscrição definitiva será lavrada sem a sua intervenção, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito, contemplando quer o ingresso no registo quer a continuidade do registo.

O n.º1 do preceito normativo supracitado conduz à obrigatoriedade da prévia inscrição de quem pretenda onerar determinado bem imóvel, desde que o ónus resulte de um negócio jurídico. O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

O legislador ao referenciar o negócio jurídico leva a que se excluam todos os encargos de que não resulte o negócio jurídico, como por exemplo, a hipoteca legal ou judicial ou penhora, arresto e outras providências cautelares. Estes factos podem ser registados definitivamente sem que haja a necessidade de ser inscritos previamente em nome de quem o pretende onerar, caso estejamos perante um prédio não descrito ou descrito mas sem o registo de aquisição em vigor.

Verifiquemos um exemplo prático da norma supracitada: No dia 04 de outubro de 2021, *A* vendeu a *B* um prédio urbano, e *B* vendeu a *C* o mesmo prédio no final do ano transato. A titularidade de *B*, que deriva da anterior transmissão, terá à luz deste

princípio, de se encontrar legitimada de forma válida. Seguidamente a segunda transmissão depende da titularidade do *B*, para que se possa proceder ao registo de propriedade a favor de *C*.

Desta forma, o princípio justifica-se, porquanto, os encargos só se poderão constituir definitivamente, contra aquele que figure como titular do direito em sede registal. O que significa que não é possível registar uma hipoteca no prédio do *B*, se o registo da titularidade do mesmo prédio é de *A* (aquele que atualmente figura no registo como titular).

Por sua vez, o n.º2 do mesmo preceito, refere que o registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição em nome de quem os transmite, exceto se for apresentado o documento comprovativo da titularidade do bem perante o serviço do registo.

O n.º 2 do artigo 34.º foi aditado pelo referido Decreto-Lei n.º 116/2008,de 4 de julho, e refere-se à aquisição de direitos. Regra geral, o registo de aquisição a favor do adquirente só é possível se previamente o direito estiver registado a favor do transmitente. Porém, se for apresentado o documento comprovativo do direito do transmitente, já é possível efetuar o registo a favor do adquirente, sem o prévio registo a favor do transmitente, se, naturalmente, o prédio se encontrar por descrever ou descrito mas sem o registo de aquisição em vigor.

Esta norma vem, primeiramente, dispensar em qualquer caso a inscrição prévia, e desta forma, simplificar o registo. Até à alteração legislativa, o registo a favor do adquirente pode sempre ser qualificado definitivamente ainda que o titulador não tenha verificado o direito do transmitente, nomeadamente naqueles casos em que não tinha que o fazer, nos casos de urgência definitivamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

Em segundo lugar, esta norma vem exigir do adquirente a comprovação perante o qualificador do direito do transmitente, ainda que essa prova já tenha ocorrido previamente perante o titulador em cumprimento do princípio da legitimação consagrado no art.º 9.º do C.R.Pred.

O legislador ao fazer esta referência, parece estabelecer uma certa desconfiança nas entidades que titulam os atos de transmissão, visto que cabe aos tituladores verificar se o bem se encontra em nome do transmitente. [64]

De facto, o artigo em análise estabelece como regra que os factos jurídicos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos em nome do transmitente ou do onerante. Todavia, ao mesmo tempo que define a regra, também estabelece exceções, admitindo, em certas situações, que a verificação do direito do transmitente não seja feita pelo registo, mas sim pela exibição perante o titulador de documento comprovativo da titularidade do direito.

As situações que se enquadram nas exceções encontram-se previstas na al. b) do n.º2 do art.º 9.º, designadamente, os atos de transmissão praticados por quem tinha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos e os casos elencados no n.º3 daquele art.9.º, ou seja, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984, tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório. E nestes casos, apesar de a comprovação do direito do transmitente ser feita perante o titulador, o art.º 34.º n.º2 impõe que o documento comprovativo do direito seja apresentado perante o conservador.

O conservador analisa o documento e decide se o mesmo é suficiente para comprovar o direito do transmitente, e sendo assim, a apreciação do documento implicará um novo juízo valorativo do qualificador sobre os documentos apresentados a registo não estando vinculado à apreciação prévia feita pelo titulador. Aliás, o mesmo irá ocorrer caso não apresente o documento a instruir no ato de registo a favor do adquirente, se assim for, o qualificador lavra o registo como provisório por dúvidas.[65]

---

[64] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG: Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p. 43. [consultado a 17 de maio de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[65] Os casos em que os registos devem ingressar como provisório por natureza constam das várias alíneas do n.º1 e 2 do art.º 92.º da C.R.Pred. O registo é qualificado como provisório por dúvidas quando não exista motivo que seja causa de recusa e que não se enquadre nas situações previstas no art. 92º do C.R.Pred.. e que, como tal, seja qualificada como provisório por natureza.

Neste mesmo sentido o Pº R. P. 46/2009 SJC-CT- *Inscrição de penhora efetuada como provisória por dúvidas. Divergência entre as áreas constantes da matriz e as áreas das descrições prediais. Atualização/Retificação- Conversão do Registo.* Relatora: Isabel Ferreira Quelhas Geraldes : "Os casos de provisoriedade por dúvidas se estabelecem, por assim dizer, por exclusão de partes: são os que não

Na reforma de 2008, foi igualmente introduzido o n.º 3 do artigo 34.º este respeita à aquisição de direitos com base em partilha. Neste caso, dispensa-se, sempre, a inscrição prévia em nome dos autores da herança ou dos ex-cônjuges, no caso de se tratar de partilha do património conjugal.

À luz do art.º 34.º n.º3 do C.R.Pred. a inscrição prévia fica dispensada quando o registo de aquisição seja baseado em partilhas (de heranças, da comunhão conjugal ou do património de pessoa coletiva), isto é, o registo de aquisição em nome do adquirente não depende da prévia inscrição dos bens em nome do transmitente.

Neste âmbito, se os herdeiros pretenderem vender a terceiro, um prédio ainda integrado na herança indivisa, estão dispensados, previamente, de proceder ao registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito, apenas é necessário, comprovar, no registo e em sede da titulação, que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança.

O n.º4 do mesmo artigo faz referência aos prédios sobre a qual existe um registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular inscrito, exceto se for resultado de um facto anteriormente inscrito.

O trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, diz respeito às inscrições subsequentes e tem por objeto apenas prédios descritos com registo de aquisição em vigor. Assim, para ser possível efetuar uma nova inscrição definitiva, seja uma inscrição de aquisição ou qualquer outra, é sempre necessário que se verifique a intervenção do respetivo titular inscrito. Caso seja pedido o registo de um facto, sem que se verifique aquela intervenção, o registo terá que ser qualificado como provisório por dúvidas, podendo ser convertido em definitivo se for efetuado o registo em falta, dentro do prazo de vigência do registo.

O princípio do trato sucessivo nesta vertente (art.º 34.º, n.º4 do C.R.Pred.) "encerra uma dimensão positiva pela obrigatoriedade da intervenção do titular inscrito de forma a poder ser lavrada nova inscrição definitiva e, por seu turno, uma extensão negativa na medida em que quando o titular inscrito não tem intervenção no título sujeito a registo a

---

podendo ser definitivos nem estando previstos entre os casos da provisoriedade por natureza, também não dão lugar à recusa".

inscrição não se efetua definitivamente, mas como provisória por dúvidas, conforme art.º 70.º do C.R.Predial."[66]

O autor Mouteira Guerreiro refere que a palavra "intervenção" utilizada pelo legislador deve ser interpretada de uma forma jurídica, ou seja, o titular pode nem intervir diretamente no ato, como ocorre por exemplo, no âmbito do processo executivo, o executado não se pronuncie, não deixa de ter conhecimento, a sua inércia não afeta a sua intervenção no ato. [67]

A intervenção do titular a que se refere o n.º 4, respeita quer ao titular inscrito definitivamente quer ao titular provisório, pois a lei portuguesa admite que quando o ato de disposição não seja praticado pelo titular inscrito os prédios possam ingressar no registo provisoriamente, podendo, posteriormente, este registo ser tornado definitivo, procedendo-se aos registos desde o titular inscrito até ao transmitente atual.

A segunda regra estabelecida no n.º4 do art.º 34º do C.R.Pred. na sua parte final, abre-se desde logo, uma exceção, concebida nos termos seguintes, "salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito".

O n.º 4 do art.º 34.º *in fine* ao utilizar a expressão "salvo se…" não constitui, na opinião de Mouteira Guerreiro, uma exceção ao princípio, trata-se antes da sua confirmação, pois sendo o ato submetido a registo, consequência de outro anteriormente registado, é nesse ato anterior que reside o correspondente efeito real. É o que se verifica na aquisição em processo executivo, que é consequência do registo da penhora anteriormente registada. Mesmo que o proprietário/executado disponha do bem penhorado a favor de outrem que registe esse facto, o registo de aquisição a favor do adquirente, na venda judicial, será sempre possível, uma vez que o facto aquisitivo é consequência do registo da penhora, fazendo com que o registo a favor daquele adquirente caduque.[68]

---

[66]Art.º 70.º do C.R.Pred. -Registo provisório por dúvidas
"Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do ato tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa."
[67] GUERREIRO, J.A. Mouteira- *Noções de Direito Registral (Predial e comercial).*2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, S.A., 2010, p.80.
[68] GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina,2022,S.A., p.259.

Neste caso, apesar de não haver intervenção do titular inscrito, o registo é lavrado definitivo, uma vez que os atos praticados pelo executado são ineficazes em relação à execução e a prioridade do direito do adquirente na execução está assegurada pelo registo definitivo da penhora.

Para melhor compreensão do que fora abordado verifiquemos de uma forma prática:

A tem uma hipoteca num seu prédio. Na vigência da hipoteca, vendo-o a *B*, que o inscreve a seu favor. O credor instaura, de seguida, uma execução para cumprimento coercivo do crédito. Em consequência da execução o prédio é penhorado, e no âmbito do processo de execução é vendido a *C*.

A venda de *B*, apesar de ser válida comporta uma ineficácia provisória, pois o prédio advém do registo de uma penhora. Essa ineficácia torna-se definitiva com a venda executiva a favor de *C*. Consequentemente, o registo a favor de *B* não pode permanecer na ficha atualizada do registo, deve refletir na ficha de registo que o mesmo tornou definitivamente ineficaz, através do envio para o histórico, como dispõe o art. 79º nº4 do C.R.Pred. .

A venda de *C* é igualmente válida e o mesmo pode registar definitivamente a aquisição do seu direito, apesar de no momento que solicita o registo o prédio encontra--se registado a favor de *B* que nada transmitiu a *C*.

É de frisar, que o *C* adquiriu o seu direito derivadamente de *A* em consequência da penhora, cujo registo é anterior ao registo de aquisição a favor de *B*. O registo de *C* é efetuado definitivamente por força da eficácia real do trato sucessivo. Na realidade, o direito de *C* radica num facto anteriormente registado que é o registo da penhora (art.º 34.º, n.º4 do C.R.Pred.)

O trato sucessivo nesta modalidade, "garante ao titular inscrito, não a prevalência do seu direito, mas a garantia de que nenhum direito da mesma espessura e natureza do seu, ou que constitua um ónus, encargo ou oneração daquele de que é titular, poderá ingressar no registo sem a sua intervenção, ressalvando-se os factos jurídicos (a inscrever) que sejam consequência de outros anteriormente inscritos." [69]

[69] ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES- *Processo nº5480/16.0T8BRG.G1 de 19 de outubro de 2017*- Relator: Maria João Bastos.

Em face da análise do art.º 35.º do C.R.Pred., é dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares dos bens ou direitos pertencentes à herança indivisa, por outras palavras, não é necessário registar a aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos herdeiros do autor da herança inscrito registralmente.

Neste sentido, se os herdeiros pretenderem vender a terceiro, um prédio ainda integrado na herança indivisa, estão dispensados, previamente, de proceder ao registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito, apenas é necessário, comprovar, no registo e em sede da titulação, que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança. E a forma de comprovar que os herdeiros fazem parte integrante da herança, é apresentar nos serviços de registo a habilitação de herdeiros.

Há casos em que é necessário efetuar o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito. Na verdade, se o facto a inscrever ingressar no registo por averbamento à respetiva inscrição, como acontece nos casos previstos no art.º 101.º, n.º1 do C.R.Pred.[70], não pode este registo ser efetuado sem a prévia inscrição da contitularidade.

Se porventura estiver em causa uma partilha na sequência de um divórcio em que englobe bens imóveis, os ex-conjuges devem comprovar no serviço de registo o

---

[70]Artigo 101.º do C.R.Pred.- Averbamentos especiais:

1. "São registados por averbamento às respetivas inscrições os seguintes factos:
   a) A penhora, o arresto, o arrolamento, o penhor e demais atos ou providências sobre créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;
   b) A transmissão e o usufruto dos créditos referidos na alínea anterior;
   c) A cessão de hipoteca ou do grau de prioridade da sua inscrição;
   d) A convenção de indivisão da compropriedade, quando não deva ser inserida nas inscrições, nos termos da alínea d) do artigo 94.º;
   e) A transmissão, o usufruto e a penhora do direito de algum ou de alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa, a declaração de insolvência que afete este direito, bem como os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto, do arrolamento ou de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição desse direito;
   f) A cessão do direito potestativo resultante de contrato-promessa de alienação ou de oneração de imóveis ou de pacto de preferência, com eficácia real;
   g) A transmissão de imóveis por efeito de transferência de património de um ente coletivo para outro ou de trespasse de estabelecimento comercial;
   h) O trespasse do usufruto;
   i) A consignação judicial de rendimentos de imóveis objeto de inscrição de penhora;
   j) A transmissão dos arrendamentos inscritos e os subarrendamentos;
   k) A transmissão de concessões inscritas;
   l) A transmissão da locação financeira;
   m) As alterações às operações de transformação fundiária."

documento comprovativo do direito transmitido, e o mesmo acontece quanto às sociedades liquidatárias, caso transmitam imóveis pertencentes ao património de uma sociedade dissolvida e liquidada.

Observemos a seguinte situação prática da norma supracita: *A*, viúvo, é titular do prédio X e tem dois filhos *B* e *C*. O *A* morre sendo seus legítimos sucessores *B* e *C*. Os seus herdeiros pretendem vender o prédio X a um terceiro, e como o bem faz parte da herança indivisa aberta por óbito de *A*, os filhos deste estão dispensados de, previamente efetuar o registo sem determinação de parte ou direito para poderem vender ao terceiro. Para efetuarem diretamente a venda é necessária apresentarem a habilitação de herdeiros para comprovarem a legitimidade.

Relativamente, a este artigo coloca-se a questão de saber se existindo apenas um único herdeiro, também é dispensada a inscrição intermédia em seu nome, esta vertente tem sido muito discutida. No Proc.º 90/2008 SJC-CT, defendeu-se que a dispensa tanto se aplica, quer exista uma pluralidade de herdeiros quer exista um só. Confirma-se assim, "a dispensa da inscrição intermédia quando haja aquisição direta e imediatamente para os herdeiros ou herdeiro em consequência da simples vocação e aceitação da sucessão a título universal."[71]

Contudo, é sempre necessário provar tanto em sede de titulação, como em sede de registo, que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança, assim sendo, deve constar do extrato da inscrição, que os sujeitos passivos são herdeiros, ou meeiro e herdeiros do autor da herança e titular inscrito.

No que diz respeito, à violação do princípio do trato sucessivo, se o mesmo tiver sido interrompido o conservador responsável pela feitura do registo será impedido de lavrar o registo como definitivo, devendo realizá-lo como provisório por dúvidas. Se porventura o registo seja indevidamente lavrado como definitivo padecerá do vício da nulidade, devendo ser aceite como provisoriamente por dúvidas. (art.16, al.e) in fine).[72]

---

[71] SILVA, Ana Luísa Matos Morim– *A penhora e os seus efeitos Registais.* Mestrado em Solicitadoria: IPP, ESTG,2013, p.40. [consultado a 06 de junho de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: A penhora e os seus efeitos registais (ipp.pt)

[72] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas- *Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa,2017,p. 24. [consultado a 06 de junho de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

Seabra Lopes na sua obra cita à deliberação do Conselho Técnico da Direção dos Registos e do Notariado:[73]

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

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

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

Mouteira Guerreiro realça ainda, que "O princípio do trato sucessivo aplica-se, portanto, à generalidade das situações decorrentes das transmissões e dos encargos voluntariamente constituídos (por negócio jurídico), bem como ao registo das ações, já que quando existe inscrição de transmissão em vigor o titular inscrito deverá ser demandado ou pelo menos chamado a intervenção no processo".[74]

Verifiquemos através de um exemplo o que pode acontecer em caso do registo devido não ser promovido:

A vendeu a propriedade do prédio a *B*. Essa compra e venda não foi registada. O trato sucessivo não impõe a obrigatoriedade do registo, sequer indiretamente e por essa razão afirma-se que não foi violado o princípio do trato sucessivo. Contudo, porquanto a compra e venda não foi levada a registo, este fica incompleto. Do ponto de vista substantivo, o proprietário é *B*, por força do contrato de compra e venda (art.º 408.º n.º1 do CC) e registalmente o proprietário é, aparentemente, *A*, que continua a ser presumível titular enquanto a situação registal não for alterada com o registo de compra e venda.

[73] LOPES, Joaquim Seabra- *Direitos dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Edições Almedina,S.A., 2015, p.353 e 354.
[74] GUERREIRO, J. A. Mouteira– *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português.*1ª edição. Coimbra: Almedina,S.A., 2014, p.384.

Na situação retratada, a omissão do registo não constitui como referido uma violação ao princípio do trato sucessivo, "pois esta suporia uma inscrição registal não coberta pela inscrição anterior, o que não acontece". [75]

A violação do princípio do trato sucessivo, ocorreria por exemplo, na seguinte hipótese:

A vendeu a propriedade do prédio a *B*. A compra e venda não foi levada a registo. Em seguida *B* consegue vender o seu direito a *C* e o conservador regista a aquisição a favor deste, sem antes ter inscrito a venda a favor de *B*.

Logo este registo efetuado com violação do princípio do trato sucessivo é considerado nulo através do art.º 16.º, al. e) do C.R.Pred *in fine*, nulidade esta que pode ser sanada com a feitura do registo em falta não estando, ainda, registada a ação de nulidade.

4. A justificação

4.1. Breve introdução da figura de justificação

Ao longo dos tempos, foi notória a escassez de títulos que comprovavam a prova legal dos direitos. Em algumas zonas do país privilegiavam o contrato verbal que sobrepunha-se às formalidades documentais não sendo os negócios formalizados em momento oportuno, ficando para momento posterior, que normalmente coincidia com a época agrícola sazonal.

Na maioria das vezes, um dos outorgantes falecia ou deslocava-se para o estrangeiro, ficando a celebração da respetiva escritura para outra altura, o que por vezes, nunca viria a ser outorgada. Outro dos motivos prende-se com a falta de recursos

[75] VIEIRA, José Alberto – *Direitos Reais*. 3ª edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2020, p.264.

económicos para efetuar o pagamento do imposto de sisa devido pela transmissão, assim como o respetivo valor da escritura e do respetivo registo.[76]

Simplesmente, sem documentos comprovativos da titularidade do direito, não era possível proceder aos registos dos factos e a realidade registal ficaria longe de espalhar a realidade extra-registal, suscitava dúvidas sobre a utilidade do registo. Além disso, o registo ficava incompleto o que não contribuía para a segurança do comércio jurídico.

Nesse âmbito, os interessados que não dispõem dos documentos necessários para comprovar a titularidade do seu direito não o conseguem publicitar, visto que apenas podem ser inscritos factos constantes de documentos que legalmente os comprovem. [77]

O legislador para suprir esta insuficiência criou um expediente legal denominado justificação de direitos. [78]A justificação surge, portanto, como um meio fácil e expedito para que qualquer interessado pudesse invocar a titularidade do seu direito, não dispondo, porém, de documento legal necessário para instruir o pedido de registo.[79]

A figura de justificação tem vindo a evoluir ao longo do tempo no que respeita à sua forma, modalidades e âmbito da aplicação.

No ano de 1918 surgiu pela primeira vez, a justificação judicial de direitos, estabelecida pelo Decreto n.º4 619 de 14 de julho de 1918, o documento que servia de base ao registo era a sentença transitada em julgado, que atribuía a propriedade plena ao requerente do registo. O proprietário que pretendesse justificar o seu direito, possuía

---

[76] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p. 46. [consultado a 07 de junho de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[77] A este respeito, lembramos que os documentos que legalmente os comprovem, em regra são autênticos ou notariais, ou autenticados, administrativos ou judiciais.
Não obstante o enunciado, consoante a forma legal ou as formalidades previstas para o facto a registar, existem casos especiais em que documentos particulares simples- (por exemplo- art.º53.º do C.R.Pred.) e declarações principais para registo podem servir de base ao registo predial- (por exemplo, o n.º1 do art. 47.º do C.R.Pred.)

[78]JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 195.

[79] A justificação foi pensada para resolver problemas da falta de documentos existente, é aplicável quando se " verifica uma total ausência de controvérsia sobre a existência ou titularidade do direito ."- JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 195.

legitimidade para recorrer a este instituto, de forma a obter um título para a primeira inscrição, ou seja, para estabelecimento do trato sucessivo.

Posteriormente surge, em 1947, a par do regime da obrigatoriedade do registo predial, nos concelhos onde estivesse organizado o cadastro geométrico da propriedade rústica, a justificação extrajudicial de direitos reais. Esta justificação traduziu-se num meio de obter um título formal, que permitisse a inscrição da propriedade, quer tivesse adquirido por prescrição, quer derivadamente, e das propriedades imperfeitas, tais como as servidões, uso e habitação, usufruto, entre outras, constantes da matriz.[80]

Em 1956, com a publicação do DL n.º 40.603, de 18 de maio de 1956, foi criada a justificação notarial para facilitar o registo obrigatório, de modo a que os presumíveis proprietários que não possuíssem os respetivos documentos comprovativos dos seus próprios direitos, poderiam optar por esta via para suprir a sua falta.

O C.R.Pred. de 1959 aprovado pelo DL n.º 42.565, de 8 de outubro de 1959, previu claramente a possibilidade de justificar direitos, e portanto, de invocar a usucapião, mediante o recurso de um de dois meios: à justificação extrajudicial, através da celebração de escritura pública, ou justificação judicial, mediante ação especial de justificação.

Na vigência do C.R.Pred. e do C.N. de 1967, o sistema dualista (justificação judicial, justificação notarial e invocação da usucapião judicial e extrajudicial), manteve-se praticamente inalterado. [81]

No ano de 1984 surge a possibilidade de suprir a falta de documentos comprovativos da aquisição originária por usucapião do direito de propriedade. O legislador passou a considerar as situações em que existe uma quebra nas aquisições derivadas, desde o titular inscrito até ao atual titular.[82]

---

[80] LOPES, Pedro Miguel Avidos-*O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria,2018, p.47. [consultado a 05 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)
[81] JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 198.
[82] LOPES, Pedro Miguel Avidos-*O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria,2018, p.47. [consultado a 05 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

O DL n.º 312/90, de 2 de outubro, criou o processo especial de suprimento da prova de registo, que corre termos na conservatória do registo predial. Este processo especial veio substituir a justificação judicial.

Até à entrada em vigor do DL n.º273/2001, de 13 de outubro, a justificação judicial era requerida na comarca da situação do prédio, caso não houvesse oposição, deveria proferir sentença após a conclusão da instrução. A partir da entrada em vigor, o processo de justificação passou a ser decidido pelo próprio conservador (não se aplicando aos processos pendentes).

O referido diploma inseriu um "plano de desburocratização e simplificação processual, operou a transferência de competências em processos de carácter eminentemente registal dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registo, numa estratégia de desjudicalização de matérias que não consubstanciam o verdadeiro litígio."[83]

É neste sentido que se afirma, que o processo de justificação pressupõe a ausência de qualquer litígio, apenas soluciona o problema de falta de título e não da privação do direito. Por outro lado, para que se possa proceder ao processo de justificação, é necessário que haja uma razoável certeza de que o direito existe.

Deste modo, foi extinto o processo especial de justificação judicial, e foi criado o atual processo de justificação de direitos que ocorrem nas conservatórias do registo predial que passou a existir a par da justificação notarial de direitos. Por isso afirma-se que desde o ano de 2001, existem duas formas de justificação: a justificação notarial prevista no C. N. e o processo de justificação a correr nos serviços do Registo Predial.

Independentemente da evolução relativa e atendendo às disposições legais, existem dois princípios consensuais que determinam a existência da figura de justificação, designadamente.[84]:

a) o princípio da legitimação de direitos - como refere Mouteira Guerreiro,

[83]SOARES, Blandina- *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR),2019, p.59.

[84] Excerto extraído do livro: GONZÁLEZ, José Alberto R.L.; Januário, Rui–*Direito Registral Predial-Noções Práticas*. Qui Juris? Sociedade Editora, Lda., 2ª ed. (revista e comentada), p. 128.

"apesar de não existir obrigatoriedade direta do registo predial, o art.º 9.º do C.R.Pred., impõe uma obrigatoriedade indireta sobre o mesmo"[85], na medida em que a transmissão de direitos ou constituição de encargos, só será validamente titulada, desde que o mesmo esteja inscrito a favor de quem adquire o direito ou constitua encargo.

Até 1984 o regime de obrigatoriedade geral era implícito nas zonas do país que tinham cadastro. Após a entrada em vigor do DL n.º 224/84, de 6 de julho, nos concelhos onde não foi instituído o registo obrigatório, o proprietário que não disponha de título que prove o seu direito pode justificar simultaneamente o seu direito (art.º 9º, n.º 3 do C.R.Pred.).

Com a entrada em vigor do DL n.º116/2008 de 4 de julho, o registo passou a ser obrigatório imposto por meio de sanção pecuniária (art.º 8º-A e ss do C.R.Pred.), não se prescindiu do princípio da legitimação de direitos que representa uma obrigatoriedade, impedindo o transmitente de celebrar o contrato se não tiver o registo a seu favor. [86]

b) o princípio do trato sucessivo, no seu art.º 34.º nº2 do C.R.Pred., anuncia a obrigatoriedade da existência de um encadeamento de inscrições, para legitimar a inscrição que se pretende tabular.

4.2. Especificidades das Justificações

À luz do art.º 43.º n.º1 do C.R.Pred., só pode ser registados os factos jurídicos constantes de documentos que legalmente os comprovem. Esta norma, no seu cerne, contempla uma obrigação para o titular do direito, no sentido que este terá de comprovar por meio documental, que o direito pertence ao alienante ou onerante. Todavia, na prática, nem sempre é viável, pois existem intervenientes no tráfico jurídico que não possuem documentos necessários para comprovar os factos jurídicos aquisitivos dos seus direitos.

---

[85] IDEM-*Ibidem,* p.128.

[86] P.º R.P. 101/2009 SJC-CT- *Interposição de recurso hierárquico – número da descrição ou das descrições a anotar no diário. Transmissão de direitos sobre prédios não descritos ou sem inscrição em vigor por herdeiros devidamente habilitados- princípio da legitimação de direitos e princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia. Promoção de atos de registo predial online- deposita eletrónico de documento particular autenticado.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: IRN: Pº R.P. 101/2009 SJC-CT - Direito em Dia

Pelo mesmo seguimento refere o art. 54.º n.º2 do CN, "os atos que resulte a transmissão ou constituição de encargos sobre prédios não podem ser celebrados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo". Logo, "não podem ser celebrados atos sem que se faça a referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera."[87]

Com esta medida o legislador procurou legitimar a titulação dos atos e o seu registo, com vista a oferecer maior segurança ao comércio jurídico, na medida em que os bens imóveis apenas podem ser alienados ou onerados com a intervenção do proprietário inscrito. [88]

A justificação serve para duas situações distintas em que se torna essencial para suprir a falta de documentos[89]:

1ª- Quando ocorre uma aquisição derivada e a mesma foi expressa num documento, mas esse mesmo documento não se encontra ou não é possível obtê-lo por desconhecimento do local e da entidade perante a qual foi celebrado, por se ter extraviado ou por se terem degradado os respetivos suportes em papel e não ser possível reproduzi-los.

2ª- Nunca houve qualquer aquisição derivada válida, porque nunca se intentou adquirir derivadamente o direito ou porque, embora se tenha intentado, não se celebrou o negócio ou ato jurídico em conformidade com a lei, pelo que o interessado não dispõe de qualquer título que comprove que adquiriu o direito. Mas, não obstante, o interessado exerceu posse, pacífica e pública, durante um determinado período de tempo e invoca a usucapião. [90]

---

[87] FERREIRINHA, Fernando Neto– *A justificação Notarial para fins de registo predial*, Comemorações dos 35 anos do Código Civil: Faculdade de Direito de Coimbra, 2004, p.1.

[88]FERREIRINHA, Fernando Neto e SILVA, Zulmira Neto Lino da- *Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática.* 4ª edição. Coimbra: Almedina, S.A.,2008, pp.487 e 488.

[89]JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 195.

[90] Apesar da justificação ser utilizada como um meio de suprimento de títulos, a lei não obriga o interessado- que tenha legitimidade para invocar a usucapião, quer para intervir como justificante- a invocar previamente a usucapião, caso pretenda recorrer à justificação. "Muito ao invés, não encontramos obstáculo que, em regra, impeça o interessado de recorrer aos referidos meios de suprimento para invocar a usucapião e para obter o referido "título formal".

Em bom rigor, com base na maioria dos princípios, os interessados que careçam dos respetivos documentos que demonstrem o facto jurídico em causa, estariam impossibilitados de dar publicidade registal aos seus direitos. [91]

O termo "justificação", surge assim, como um meio de suprir a falta de documentos indispensáveis à realização do registo predial, de modo a que seja exposta a realidade registal mediante justificação notarial ou através do processo de justificação que corre seus termos na conservatória do registo predial.

Segundo Isabel Pereira Mendes, "a tendência, nos últimos anos, tem sido no sentido de "facilitar" o ingresso dos atos no registo, nem que seja à custa de protelar cada vez mais a elevação do Registo Predial ao posto que deveria assumir, na plena realização dum ideal de certeza e segurança jurídica."[92]

4.2.1. Pressupostos da Justificação

A admissibilidade das modalidades de justificação requer a verificação de determinados pressupostos, de forma a verificar a viabilidade e a licitude para recorrer a este procedimento. Assim, abaixo se discriminam:

a) **A ausência total de qualquer situação controvertida;**
b) **Falta de título, não falta de direito;**
c) **Inviabilidade de obter o título pelas vias normais;**
d) **Legitimidade para requerer justificação;**
e) **Inscrição do prédio na matriz ou mera participação;**
f) **Escrita observância da lei;**

Na realidade, "nunca vimos qualquer escritura ou processo de justificação onde fosse afirmado que já anteriormente se havia invocado a usucapião (por exemplo: verbalmente e na presença de testemunhas; por carta registada com aviso de receção; mediante notificação judicial avulsa; através de notificação edital a incertos.
Assim, nesta hipótese- a de previamente não ter sido invocada a usucapião- o interessado recorre à escritura de justificação notarial com duplo objetivo: primeiro o de invocar extrajudicialmente a usucapião; segundo, o de obter o título formal que sirva de suporte à feitura do prédio." - JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 196.

[91]DALA, Regina Nayessu Marcelino-*Aqusição tabular: Efeito Atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial*.Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Ciências Jurídico-Forense,Lisboa, 2019, p.25. [consultado a 10 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório da Universidade de Lisboa: Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código de registo predial

[92] MENDES, Isabel Pereira- *Estudo sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina, S.A., 2003, p.111.

g) **Bens imóveis (ou móveis sujeitos a registo) integrados no comércio jurídico.**

a) **A ausência total de qualquer situação controvertida**

Para que se possa proceder à justificação não pode existir dúvida quanto à existência do direito, indefinição do mesmo, ou litígio relativamente ao prédio em causa, caso contrário fica afastada a possibilidade de se recorrer a este meio.

De acordo com Blandina Soares a admissibilidade do processo de justificação pressupõe "a ausência de qualquer situação convertida ou litígio quanto à resolução de problemas de falta do título, e não da falta do direito" sobre o bem em causa.[93]

O que significa que não é da competência do conservador, nem dos notários dirimir os conflitos, essa idoneidade é incumbida exclusivamente aos tribunais – através do juiz, por força do art.º 202.º da Constituição da República Portuguesa.

Para o efeito, existindo uma situação controvertida,[94] não deve o interessado recorrer ao processo de justificação, pois, em princípio existirá oposição e o processo será declarado findo e remetido para os meios judicias (conforme indica o art.º 117.º H, n.º2 do C.R.Pred.).

A justificação foi, desde início, uma solução pensada e legalmente estruturada para resolver os problemas da falta de um título formal que possibilitasse o registo, mas não para deliberar litígios (controvérsia ou negação), a respeito da existência do direito.

b) **Falta de título, não a falta de direito**

Para recorrer ao processo de justificação, é "necessário que o interessado tenha a certeza que o direito existe, devendo o conservador convencer-se da existência do direito, sucedendo apenas que não existe nem é possível obter a prova documental para o registo."[95]

---

[93] SOARES, Blandina - *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR), 2019, p.9.

[94] Na realidade, se existe dúvida quanto à real existência do direito por parte do justificante ou alguma indefinição, antagonismo ou litígio não lhe é facultado o direito de recorrer à justificação.

[95] SOARES, Blandina - *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR), 2019, p.9.

O interessado pode nem possuir o título (porque não tem conhecimento de onde possa estar, não consegue localizá-lo), a falta do título não impede que o meio de "suprimento" prossiga. A justificação tem como escopo a atualização do registo através da obtenção de um título formal, que permita a sua execução, a imprescindível prova documental para servir de base ao registo.

O notário/conservador que preside à celebração da escritura/procedimento de justificação deve estar suficientemente convicto da existência do direito, designadamente porque lhe foi explicada a situação em causa. No caso de não ficar convencido de que o direito invocado existe, não poderá avançar, e antes do mesmo deve recusar a prática do ato. Nos termos do art.95º do C.N., o legislador impõe ao notário o dever de analisar as razões invocadas pelos interessados e decidir se as mesmas "os impossibilitam de comprovar pelos meios extrajudiciais normais os factos que pretendem justificar."

Este pressuposto legal visa, unicamente atualizar o registo mediante a obtenção do título formal. O justificante deve transmitir a verdade para que seja de conhecimento público que este realmente tem o direito e invoca-o por isso.

c) Inviabilidade de obter o título pelas vias normais

A justificação notarial bem como o processo de justificação registal são considerados meios excecionais de titular atos. A alegada inviabilidade ou impossibilidade de o interessado obter o título pelas vias tradicionais, deve ser avaliada pelo conservador e/ou pelo notário, apurando se, em face de alegação do interessado. [96]

d) Legitimidade para requerer justificação

Normalmente, o justificante é o pretenso titular do direito, mas a lei também confere legitimidade para requer justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificando (art.º 92.º, n.º2 do C.N. e art.º 117.º-A n.º2 do C.R.Pred.).

Para que não suscite dúvidas, o legislador teve o cuidado de incluir expressamente os credores no círculo dos titulares de um interesse legítimo para o efeito, visto serem possíveis interessados no aumento do património do devedor.

[96] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2003, S.A.,p. 273.

Contudo, para além dos titulares interesse legítimo referidos a título meramente exemplificativo, (como decorre da expressão "designadamente"), outros manifestam legitimidade para requerer a justificação, nomeadamente os possíveis fiadores do possuidor.[97]

e) Inscrição do prédio na matriz ou mera participação

Este pressuposto de inscrição ou participação matricial, demanda abordagem distinta consoante se trate de escritura de justificação notarial ou de processo de justificação registal.

No processo de justificação, porque havendo necessidade, é possível desencadear diligências complementares (tal como dantes acontecia na ação de justificação judicial), aceita-se a participação da inscrição matricial, ao contrário do que acontece para a celebração de escritura de justificação que demanda a inscrição de prédio na matriz (art.º 92.º do C.N.).

Da norma plasmada no n.º1 do art.º 92.º do C.N., decorre imperativamente a necessidade de a inscrição matricial estar feita em nome do justificante, não se conformando com a mera participação para a inscrição, como se permite no processo de justificação que corre nos serviços registais, certamente por se admitir que o conservador pode aqui desencadear diligências complementares para dissipar eventuais dúvidas concernentes ao prédio justificado. [98]

A inscrição matricial é um dos pressupostos da justificação notarial, pois constitui a presunção da existência física do prédio. Não é necessário que o prédio se encontre inscrito em nome do justificante, mas apenas que se encontre inscrito na matriz predial, ainda que a favor de pessoa diversa do justificante e pretenso titular do direito.

A norma em análise suscita alguma controvérsia na doutrina, há quem admita a possibilidade de requerer a justificação relativa a prédios que nela estejam omissos, desde que se faça a mera participação para a sua inscrição na matriz, em virtude da

[97] IDEM-*Ibidem,*p.278.
[98] IDEM-*Ibidem,*p.273.

matriz não conferir direitos a ninguém, apenas interessa que o imposto sobre os imóveis seja efetuado.[99]

A posição do Conselho Técnico (CT) da Direção Geral de Registos e Notariado (DGRN) entende que "a inscrição matricial é um pressuposto essencial da admissibilidade da justificação notarial de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz, e isto porque os cartórios notariais não dispõem de serviços externos que lhes permitam comprovar a própria existência dos prédios."[100]/[101]

O Acórdão do TRC, de 13 de abril de 1999, in CJ /1999, cujo sumário se transcreve: "Em sede de justificação notarial, pretendendo-se a primeira inscrição, atestante da dominialidade do prédio, tem-se como razoável que a lei exija como condição essencial a existência de inscrição matricial, certificava da existência do prédio, para efeitos de segurança e dignidade dos registos."[102]

De acordo com o Decreto-Lei n.º 273/2001 que deu origem ao citado n.º 1 do art.º 92.º do CN (a sua atual redação), verifica-se que a justificação de direitos deve constar da matriz e só é admitida relativamente aos prédios que nela estiverem inscritos.

Na realidade, o objetivo do legislador era que através da inscrição matricial se provasse a existência do prédio, uma vez que é na base matricial que se radica a configuração da futura descrição, não se restringindo apenas às declarações do justificante e à confirmação das três testemunhas. Desta forma, o legislador pretendia o reforço do controlo prévio feito pelos órgãos fiscais, controlo esse efetuado nos bens

---

[99] FERREIRINHA, Fernando Neto– *A justificação Notarial para fins de registo predial*. Comemorações dos 35 anos do Código Civil: Faculdade de Direito de Coimbra, 2004, p.4.

[100]MOREIRA, Mara Isabel Vieira- *Justificação Notarial versus Justificação Registal.* Mestrado em Solicitadoria: ESTG, IPP, 2015, p.54. [consultado a 10 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: Justificação Notarial versus Justificação Registal (ipp.pt)

[101] É a posição que se pode dizer perfeitamente consolidada no âmbito da doutrina deste Conselho, reiteradamente expressa, fosse no tempo em que a regra constava do art. 102.º (no Código do Notariado de 1967), fosse quando passou a ter assento no art. 92.º (no Código do Notariado de 1995, em vigor). Foi na verdade o que se defendeu no parecer emitido no P. 12/94, in BRN n.º 2/95, p. 7 e ss., e depois, na sua esteira – numa enumeração sem pretensão de exaustividade –, também nos P.ºs 5/96 Not 3, in BRNP n.º 6/99, p. 6, 45/96 RP4, in BRN n.º 12/96, p. 9 e ss., RP 77/97 DSJ-CT, in BRNP n.º 3/98, p. 39 e ss., RP 33/99 DSJ-CT, cit., CN 107/2003 DSJ-CT, in BRNP n.º 11/2003, p. 13, e BRNP n.º 10/2004, p. 47, RP 253/2002 DSJ-CT, in BRNP n.º 11/2003, p. 5 e ss., e RP 59/2003 DSJ-CT, in BRNP n.º 10/2004, p. 44 e ss.. Posição que continua a parecer-nos a mais conforme com os dados normativos, seja do ponto de vista literal, seja do ponto de vista dos interesses em presença.

[102] Excerto extraído do livro: GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2003, p.277.

imóveis, quer por via de vistorias ou avaliações, que visa obter informações mais fidedignas que correspondem à verdade material.

Relativamente, à justificação registal de direitos é possível efetuar-se o mero pedido de inscrição do prédio na matriz (art.º117.º do C.R.Pred.), enquanto a norma paralela plasmada no n.º1 do art.º 92.º do C.N., é mais exigente e restritiva. Como fora salientado, a norma constante no C.N. exige a inscrição efetiva na matriz e no âmbito do processo de justificação regitral é aceitável o mero pedido de inscrição na matriz.

f) Escrita observância da lei

Este pressuposto visa alertar que não podem contornar ou violar comandos legais que de outro modo teriam de ser cumpridos. Referimo-nos designadamente, às prescrições administrativas relativas ao regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE), não podem ser postergadas mediante invocação da usucapião, sob pena de serem defraudadas normas de direito urbanístico, de cariz imperativo, bem como os interesses públicos que este acautela.[103]

g) Bens imóveis (ou móveis sujeitos a registo) integrados no comércio jurídico

O objeto da justificação deve respeitar a bens imóveis ou móveis, sujeitos a registo, pois como se sabe, os bens do domínio público encontram-se excluídos do comércio jurídico, por força do preceituado no n.º2 do art.º 202.º do CC.

O DL n.º 51/2017, de 25 de maio, criou o procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico- registal de bens imóveis podendo, por força do disposto no art. 13º ser utilizado pelo Estado, institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais para as seguintes finalidades: a) justificação administrativa dos direitos daquelas entidades para efeitos de registo predial; b) cancelamento do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção; fixação, alteração ou retificação dos documentos de descrição predial quanto aos limites ou características do prédio.

[103] Neste sentido veja-se a doutrina formulada nos processos nº R.P.83/98DSJ-CT, CN 27/2000DSJ-CT, R.P.39/2000, SJC-CT R.P.39/2011 STJ-CC, bem como os acórdãos do TRC proferido no Proc. Nº 4262/03 e do STJ de 26 de janeiro de 2016, procº nº5434/09 (declaração de voto), entre outros.

O aludido procedimento pode também destinar-se à obtenção do título para o registo da propriedade horizontal, todavia a propriedade do edifico deve pertencer por inteiro às entidades referidas no número anterior.[104]

4.3. Modalidades das Justificações

A lei distingue, expressamente, três modalidades de justificação. Na verdade, de acordo, com o disposto do art.º 116.º do C.R.Pred. e art.89º do C.N a 91º do C.N., podemos identificar, no n.º 1 do art. 116.º do C.R.Pred e no art. 89.º do C.N.,, a justificação para estabelecimento do trato sucessivo, no n.º 2 do art.º116.º do C.R.Pred. e art.º 90.º do C.N., a justificação para reatamento do trato sucessivo e, por fim, no n.º 3 do art.º116.º do C.R.Pred. e no art.º 91.º do C.N., a justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo.

4.3.1. Justificação para estabelecimento do trato sucessivo

A justificação para estabelecimento do trato sucessivo, incide sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem o registo de aquisição em vigor.

Naturalmente para inscrevermos teremos de descrever o direito sobre o prédio, em consonância com o disposto do art.º80.º, n.º1, que refere que "as descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou averbamento."

De acordo com o art.º 89.º nº1 do C.N. e art.º116.º n.º1 do C.R.Pred., "a justificação para efeitos de estabelecimento do trato sucessivo no registo predial consiste na declaração feita pelo interessado, em que este se afirma, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que impossibilitam de a comprovar pelos meios normais." Sendo alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião (art.º 89.º n.º2 do C.R.Pred.).

A título exemplificativo, nos finais de 1980, *A* casado no regime da comunhão de adquiridos com *B,* comprou de forma verbal, sem título formal, a *C*, viúvo, já falecido, um prédio rústico não descrito na Conservatória do Registo Predial e inscrito

[104] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2003, p.275.

na matriz predial em nome do justificante *A* sob o artigo X. Desde esse mesmo ano, começou a cultivar o terreno, plantando e podando árvores de fruto, pinheiro-manso e carvalhos, bem como produtos hortícolas, e a pastorear os seus animais, à vista de toda a gente, sem interrupções, sem violência ou oposição de ninguém, de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade.[105] Decorrido o lapso de tempo superior a 20 anos e considerando os caracteres da posse evidenciados, *A* adquiriu o direito de propriedade por usucapião. Todavia, como não possui documento que comprove o seu direito, pode invocar a usucapião, através da justificação de direitos, obtendo, deste modo, um título para registar a aquisição do direito a seu favor.

4.3.2. Justificação para reatamento do trato sucessivo

O recurso à justificação para reatamento do trato sucessivo ocorre quando a sequência das aquisições derivadas não se interrompe desde o proprietário inscrito até ao atual proprietário, mas, no entanto, encontram-se em falta documentos referentes à cadeia de transmissões.

Esta modalidade aplica-se nos casos, em que os títulos foram formalmente constituídos, mas o interessado não dispõe do documento que permita comprovar uma ou mais transmissões intermédias, apesar de terem sido tituladas em conformidade com a lei, seja porque o documento se extraviou, seja por ter sido destruído por um facto natural ou por qualquer outra razão atendível, designadamente, por não ter sido possível localizar o Cartório Notarial onde foi lavrado.

Conforme prevê o art.º 90.º n.º1 do C.N. e o art.º 116.º n.º2 do C.R.Pred., a justificação para efeitos de reatamento de trato sucessivo tem por objeto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição, por meio de declarações prestadas pelo justificante. Na escritura de justificação deve reconstituir-se as sucessivas transmissões, com especificação das suas causas, a identificação dos respetivos sujeitos, e deve ainda indicar-se as razões pela qual o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título.[106]

Nesta modalidade, não se justifica o direito, mas antes a falta de um título que deu forma legal a um negócio jurídico e cujo documento não se encontra.

[105] SOARES, Blandina- *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR),2019, p.63.
[106] FERREIRINHA, Fernando Neto e SILVA, Zulmira Neto Lino da- *Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática.* 4ª edição. Coimbra: Almedina, S.A., 2008, p. 490.

Consequentemente, esta modalidade de justificação só pode ter por objeto prédios descritos e com o trato sucessivo estabelecido.[107]

O reatamento do trato sucessivo corresponde a situações em que o adquirente possuí um título aquisitivo e pretende realizar o registo, existindo uma aquisição derivada documentada, mas em que o prédio não se encontra registado a favor do transmitente, ou seja, quem transmitiu o prédio não é o presumível titular registal. Ora, nem o transmitente, nem os antigos proprietários, dispõem de documento comprovativo da sua aquisição. Nessa medida, torna-se necessário reconstituir as sucessivas transmissões a partir do titular da última inscrição até ao adquirente atual.[108]

Por outro lado, o reatamento do trato sucessivo ocorre quando o trato sucessivo do titular inscrito até ao atual proprietário, por motivos atendíveis (extravio, destruição, desconhecimento do cartório onde o documento foi lavrado ou outro), não possui o documento para o registo de uma ou de algumas das aquisições.

Para melhor compreensão apresentamos o seguinte caso: admitamos que no dia 1 de setembro de 1980, *D* casado sob o regime da comunhão de adquiridos com *A*, comprou a *C*, por escritura pública, um prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo Y. Esse mesmo prédio encontra-se descrito no registo predial e inscrito a favor de *A* que o vendeu a *B*, e este vendeu-o a *C*. *D* tem o título pelo qual *B* vendeu a *C*, mas não tem conhecimento onde foi realizada a escritura da compra de *B a A*.[109] *D* pode obter o título em falta através da justificação para reatamento do trato sucessivo.

Acerca desta modalidade suscita a dúvida se é possível registar um facto gerador da aquisição com base na usucapião. A Direção Geral dos Registos e do Notariado pronuncia-se sobre o assunto e afirma o seguinte:

"O recurso à justificação notarial com base na usucapião tanto pode ter lugar estando o prédio omisso no registo ou descrito sem que sobre ele exista inscrição de transmissão, domínio ou posse, como quando essa inscrição exista. Em rigor, a usucapião não resulta de uma transmissão de propriedade, pois a origem do direito

---

[107] MOREIRA, Mara Isabel Vieira- *Justificação Notarial versus Justificação Registal.* Mestrado em Solicitadoria: ESTG,IPP, 2015,p.28. [consultado a 25 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: Justificação Notarial versus Justificação Registal (ipp.pt)

[108] SOARES, Blandina- *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR), 2019,p.63.

[109] IDEM-*Ibidem,*p.64.

usucapido reside no abandono da coisa pelo proprietário, que assim, renuncia ao respetivo direito."[110]

Visualizaremos de forma prática para melhor entendimento: *A* adquiriu por compra um prédio que não se encontra descrito (ou descrito, mas sem o registo de transmissão), o vendedor não dispõe de título para proceder ao registo prévio. Há lugar a justificação a favor do transmitente, embora suscita-se a dúvida de que o sujeito pretende justificar um direito alheio, e não um direito próprio. Neste seio, questiona-se, se a justificação deverá determinar uma inscrição prévia, ou se o registo pode efetuar-se diretamente, em nome do comprador, mas com base na justificação e na compra e venda.

A nosso ver, parece-nos extremamente seguro que o interessado comprador justifique o seu próprio direito, por não existir documento bastante para comprovar no registo.

Porém, parte da doutrina inclina-se para a inscrição prévia a favor do vendedor, na falta de documento bastante de comprovativo da titularidade do direito transmitido, a qual poderá vir a ser realizada com base em escritura de justificação outorgada na qualidade de justificante pelo comprador. [111]

4.3.3. Justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo

A justificação para estabelecimento do novo trato sucessivo, aplica-se quando há uma quebra ou interrupção nas aquisições derivadas, por abandono do proprietário originário e torna-se necessário invocar as circunstâncias de que resulta a posse e consequentemente a aquisição originária. Esta modalidade versa sobre prédios que se encontram descritos com inscrição de aquisição em vigor.[112]

---

[110] A lei protege o titular de um direito nascido de novo, desde que seja verificado o condicionalismo integrante da usucapião. Se, porém, existe inscrito o direito objeto da justificação com base na usucapião, já importa por respeito ao princípio do trato sucessivo, justificar o nascimento do direito invocado. – Redação extraída no livro: MENDES, Isabel Pereira- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado com Formulário.*13ª edição. Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., *2003, p.386.*

[111] JANUÁRIO, Rui; GAMEIRO, António- *Direito Registral Predial.* Quid Juris: Sociedade Editora, Ld.ª, 2016, p. 324.

[112] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018,p.51. [consultado a 25 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

No estabelecimento de novo trato sucessivo, a justificação consiste na afirmação feita pelos interessados, na qual deve alegar as circunstâncias em que se baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes. Na escritura devem reconstituir-se as sucessivas transmissões, com a especificação das causas e a identificação dos sujeitos, e a indicação de como interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões de que resulte a impossibilidade de obter o mesmo, bem como as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, e as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião (art.º 91.º do CN).

Esta modalidade verifica-se "quando não existe nas sucessivas transmissões derivadas desde o titular inscrito, uma quebra na cadeia de aquisições derivadas acabando por ser interromper o trato sucessivo tendo de estabelecer um novo, que nada tem a ver com o anterior, uma vez que não emerge de uma aquisição derivada mas sim de uma aquisição originária. Nestas situações, supõem-se o abandono do direito por parte do titular inscrito."[113]

A causa mais invocada pelos interessados para a justificação de direito é a usucapião. Face à responsabilidade que este ato acarreta, a lei regulamenta a mesma quer no âmbito notarial (art.º 89.º n.º 2 do C.N.), quer no âmbito do procedimento de justificação registal (art.º117.º n.º3 do C.R.Pred.), ou seja, devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse quando não titulada e ainda as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião.[114]

A causa da aquisição é constituída por usucapião, como facto gerador do direito, que se pretende inscrever sobre o prédio. A inscrição de aquisição poderá ser efetivada, tendo como causa a usucapião, igualmente para a hipótese da primeira inscrição, isto é, quando se trate de prédio não descrito, ou descrito mas sem registo de transmissão ou mera posse em vigor.

Um dos fatores que possui relevância significativa, é a data de início da posse, visto que, os efeitos da usucapião retrotraem ao início da posse. Por isso, deve indicar-se a data mais precisa possível.[115]

---

[113]IDEM-*Ibidem,*p.51.
[114] IDEM-*Ibidem,*p.51.
[115]IDEM-*Ibidem,*p.51.

Além disso, como referido deve ser enunciadas as circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião, mais, precisamente, devem ser indicadas circunstâncias do quotidiano que por norma são praticadas pelo titular do direito de propriedade como a realização de plantações, a construção de muros vedações, entre outros. Por fim, é necessário caracterizar a posse, conforme o disposto no art.º 1258.º do CC, esta pode ser titulada ou não titulada, de boa ou má fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta.

Veja-se o seguinte exemplo, no ano de 1980 *C* casado com *D* sob o regime da comunhão de adquiridos, comprou de forma verbal (não houve título formal) a *B*, um prédio urbano inscrito na matriz sobre o artigo X. Em meados desse ano, começou a habitar o prédio, pagando as obras de conservação, tais como a pintura interior e exterior da habitação, a reparação das telhas e a substituição da canalização, que mandou efetuar, e pagando os respetivos impostos, à vista de toda a gente, sem interrupções, sem violência ou oposição de ninguém, de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade. O mesmo prédio encontra-se descrito no registo predial e inscrito a favor de a *A* que vendeu a *B*, por escritura pública, que não registou. *C*, pode utilizar a justificação, invocando a usucapião, iniciando-se um novo trato sucessivo. [116]

4.4. Entidades competentes

Atualmente, a tramitação das justificações de direitos pode efetuar-se por via notarial ou através do processo regulado no Código do Registo Predial. Na verdade, existem duas formas de justificação: a justificação notarial, implementada no Código Notarial, legalmente consignada nos art.ºs. 89.º e ss do C.N., e o processo de justificação que corre termos na conservatória de registo predial, encontra-se legalmente prevista nos art.º 116.º e ss do C.R.Pred.

[116] SOARES, Blandina- *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR), 2019, p.64.

4.5. Justificação Notarial[117]

A escritura de justificação notarial "é um instituto que contribui para a paz social e para a justiça, na medida em que, nos casos em que os interessados encontram dificuldades no registo, derivadas da falta ou insuficiência dos documentos normalmente necessários, e estão impossibilitados de demonstrar o seu direito e, consequentemente, de transmitir ou onerar os seus bens."[118]

A justificação notarial[119], consiste assim num processo excecional que visa a obtenção de título para que o titular do direito possa efetivar de forma definitiva o registo de aquisição a seu favor. Deste modo, a justificação assenta exclusivamente nas declarações do presumível proprietário, sem que seja possível às entidades competentes exercer um controlo efetivo da sua verdade e legitimidade. [120]

4.5.1. Intervenientes na Justificação Notarial

Na escritura de justificação notarial intervêm duas categorias de sujeitos, o interessado ou justificante[121] e os declarantes que atestam a verdade das declarações proferidas pelo justificante.

O justificante ou o interessado arroga-se titular do direito, e confere legitimidade para outorgar a escritura de justificação quem demonstre ter legítimo interesse no respetivo facto aquisitivo, incluindo designadamente os credores do titular do direito aquisitivo (art.º 92.º, n.º2 do C.N.).

---

[117] "A justificação notarial não é mais do que um expediente técnico simplificado posto pela lei à disposição dos interessados para o efeito de dar real consistência prática ao princípio do trato sucessivo (art.º 34.º e 116.º do C.R.Pred.)" – ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA- *Processo n.º08A2327 de* 30.09.2008. Relator: Nuno Cameira.

[118]ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICA- *Processo n.º 9494/16.1T8ALM-B.L1.S1* de 05.11.2019 – Relatora: Maria Clara Sottomayor.

[119] À luz do art.º 22.º do do DL nº116/2008 em conjugação com o art. º 80.º do C.N., as justificações devem especialmente ser celebradas por escritura pública.

[120] MOREIRA, Mara Isabel Vieira- *Justificação Notarial versus Justificação Registal.* Mestrado em Solicitadoria: ESTG,IPP, 2015, p.47. [consultado a 26 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: Justificação Notarial versus Justificação Registal (ipp.pt)

[121] Quando em causa esteja um bem comum do casal, ambos os cônjuges devem intervir como justificantes na escritura de justificação. O parecer de 28 de setembro de 2000, do Conselho Técnico da Direção- Geral dos Registos e do Notariado, afirmou que na escritura de justificação quer se trate de bens comuns, quer de bens próprios devem intervir ambos os cônjuges e no título deve ficar assente a qual das massas patrimoniais esses bens pertencem. (Caderno do Boletim dos Registos e do Notariado n.º10/2001, processo R.P.28/2001). Disponível em: IRN > Sobre o IRN > Doutrina registal > Boletim dos Registos e do Notariado (justica.gov.pt)

No que concerne os declarantes, não pode ser inferior nem superior a três, são chamados somente para confirmar as declarações do justificante. Os declarantes não podem ser parentes sucessíveis do justificante, nem cônjuge de algum deles e tem de reunir os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias. [122]

Neste sentido, Catarino Nunes coloca uma questão pertinente: "como é que 4 cidadãos, quaisquer que sejam, podem ir, para uma escritura, pronunciar-se sobre a posse, contínua, pacífica, pública, em nome próprio e inversão do título, tudo conceitos de direito e dos mais difíceis?"[123]

Ora, a justificação, concebida para facilitar e até incentivar o ingresso dos prédios no registo, proporciona uma maior insegurança no âmbito do registo predial. Há quem afirme, que este mecanismo atraí oportunistas através de falsas declarações, mediante o facilitismo excessivo. [124]/[125]

Nos termos do disposto do art.º 97.º do CN, o notário deve advertir os outorgantes (justificante e declarantes) de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações, se dolosamente e em prejuízo de outrem, prestarem ou confirmarem declarações falsas, devendo a advertência constar da escritura. Além da

---

[122] Segundo o artigo 68º do C.N. não podem ser testemunhas: os que não tiverem no seu perfeito juízo; os que não entendam a língua portuguesa; os menores não emancipados, os surdos, os mudos, os cegos; os funcionários e o pessoal contratado em qualquer regime em exercício no cartório notarial, o cônjuge, os parentes e afins, na linha reta ou em 2º grau da linha colateral, tanto do notário que intervir no instrumento como de qualquer dos outorgantes, representantes ou representados; o marido e a mulher, conjuntamente; os que por efeito do ato, adquiriram em qualquer vantagem patrimonial; os que não saibam ou não possam assinar.

[123] GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de notariado,* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2010, ob. cit. p.117 e nota nº47.

[124] Note-se que nem sequer se exige, ao contrário do que acontece no Brasil, a apresentação de uma "planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, como prova de anotação de responsabilidade técnica (...), e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes". - JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018,ob. Cit. p.200.

[125] "(...) Nunca nos esqueceremos duma expressão (...) saída da boca de um ajudante do registo predial, no ano de 1960, ao aconselhar um registante em apuros do seguinte modo: "Porque é que não recorre a uma escritura de mentira?". Tal expressão, tão sincera e verdadeira, influenciou sempre a nossa visão sobre os perigos do recurso a esses meios de suprimento de título. Mais tarde, confrontámo-nos com outra situação ainda mais elucidativa: tivemos entre mãos uma fotocópia duma escritura em que se justificava por usucapião a propriedade de um prédio urbano, e em que o justificante afirmava, e os declarantes confirmavam, que ele sempre tinha cultivado o seu prédio e colhido os seus frutos. Pensamos que nada mais é preciso dizer. O silêncio é o melhor argumento." - MENDES, Isabel Pereira– *Justificações e Princípios Registrais.* 2011, ob. cit- p.14.

responsabilidade penal, acresce que os outorgantes podem incorrer em responsabilidade civil segundo as regras gerais.

Esta norma foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 96/2015, publicado no Diário da República, 1ª série, 03.03.2015, com fundamento em inconstitucionalidade orgânica, por violação da reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República, previsto na al.c) do n.º1, do art.º 165.º da Constituição.[126]/[127]

A Meritíssima Juíza, Dra. Maria de Fátima Mata- Mouros refere o seguinte: "A invalidação do art.º 97.º do Código do Notariado suscita ainda uma perplexidade: no momento em que é dado conteúdo jurídico útil à advertência com a consagração do tipo penal relativamente ao qual a pessoa é advertida (o tipo penal genérico de crime de falsas declarações com atualmente previsto no artigo 348º-A do Código Penal), a mesma advertência é declarada inconstitucional. Ora, esta declaração suscita interrogações adicionais, designadamente ao nível da justificação da reação penal para a incriminação dos outorgantes pelo crime de falsas declarações perante oficial público independentemente da verificação de qualquer advertência das consequências criminais

---

[126] Na parte II, o ponto 4 do Acórdão- refere textualmente que "De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 281.º da Constituição, e no artigo 82.º da LTC, o Tribunal Constitucional aprecia e declara, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade ou ilegalidade de qualquer norma, desde que tenha sido por ele julgada inconstitucional ou ilegal em três casos concretos. Para demonstrar a verificação de tais requisitos, o requerente indica cinco decisões proferidas em processos de fiscalização concreta da constitucionalidade."

[127] ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL *nº379/2012 de* 12/07/2012. Relator Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro:

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

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

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

4. Face à incerteza que rodeia a definição do crime a que se refere o artigo 97.º do Código do Notariado, não se poderá afirmar que o regime nele previsto em nada alterou o anteriormente vigente, que constava do Decreto-lei n.º 47619, de 31 de março de 1967, especialmente do artigo 107.º e que remetia para as penas do "crime de falsidade" as "falsas declarações" em causa."

da sua conduta. A uma advertência sem sanção (criminal) deverá seguir-se uma sanção criminal sem prévia advertência?".[128]

4.5.2. Documentos instrutórios

Nos termos do disposto do art.º 98º do C.N., a justificação de direitos para efeitos registais deve ser instruída com determinados documentos para fins de registo predial.

a) Certidão comprovativa da omissão de prédios no registo predial, ou, estando descritos, certidão de teor da respectiva descrição e de todas as inscrições em vigor;
b) Certidão do teor da correspondente inscrição matricial;

As certidões mencionadas na al.a) e b) do nº1 do art. em análise tem de ser "passadas com antecedência não superior a três meses,e sendo de teor, podem ser substituídas pela exibição do titulo do registo e caderneta predial, desde que tais documentos se mostrem conferidos dentro do prazo fixado para a validade de certidões." [129]

No nº2 do art.º98.º do CN refere que caso a justificação se destina ao reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento do novo trato sucessivo, são exibidos os documentos comprovativos das transmissões antecedentes e subsequentes aos factos justificado, não se afirmando impossível obter o título.

4.5. 3. A notificação[130] do titular inscrito

Nas modalidades de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato sucessivo, quando se verifica a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito (seguindo as regras do princípio do trato sucessivo na modalidade do

[128] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; Gomes, Olga Maria Barreto- *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*: *Escritura de Justificação, Processo de Justificação Registal*. Coimbra: Almedina, S.A., 2017, p. 47.
[129]JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 204.
[130] À notificação aplicam-se com as devidas adaptações, as normas do Código Processo Civil,- art.º 99.º n.º5 do C.N..

encadeamento das transmissões[131]), a escritura de justificação não pode ser realizada sem a sua prévia notificação do titular registal, efetuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal.

Portanto, não deve ser efetuada uma escritura ignorando a prévia notificação, sem antes dar a possibilidade de intervir a quem continua a figurar como titular inscrito e a beneficiar das presunções registais. O titular inscrito tem a possibilidade, se assim o entender, de contrapor quanto à realização de escritura de justificação, afirmando que é o titular do direito.

Se porventura existir título através do qual o titular inscrito tenha transmitido o seu direito, já não há necessidade de se proceder à notificação do mesmo. Pode suceder ainda que não seja possível localizar o título onde o titular inscrito transmitiu o seu direito, mas se o mesmo se prontificar como declarante, a vir à escritura e confirmar a transmissão, é evidente que nessa hipótese, não é preciso a sua notificação prévia. [132]

Mónica Jardim proclama que "Efetivamente, não existe qualquer disposição legal que impeça o notário de lavrar a escritura caso o titular inscrito, após ser notificado, reaja afirmando que efetivamente é o titular do direito, mas, tendo em conta que o pressuposto básico da justificação é a ausência de qualquer controvérsia, se tal ocorrer, consideramos que o notário tem o dever de recusar a prática do ato, assim evitando uma futura impugnação."[133]

A notificação prévia do titular inscrito é requerida pelo interessado ao notário, por escrito, mediante requerimento, ou verbalmente sendo o pedido reduzido a auto. O requerimento e os documentos que o instruam são apresentados em duplicado, tendo de ser notificada mais que uma pessoa, apresentam-se tantos duplicados quantas sejam as

---

[131] Segundo o disposto do art.º 34º n.º4 do C. R. Pred., "o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã. "-JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p. 432.

[132] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p.62. [consultado a 26 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[133] JARDIM, Mónica- *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Atualidade,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 48.

pessoas que vivam em economia separada, seguindo-se o despacho do notário a ordenar a notificação requerida[134] (art.º 99.º n.º 3 do CN).

Quando a notificação tiver de ser feita pessoalmente[135] e o notificando residir fora da área do cartório, a diligência poderá ser requisitada por meio de ofício precatório dirigido ao competente notário.

A notificação edital, como o próprio nome indica, é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de trinta dias, na sede da junta de freguesia da situação do prédio

---

[134] **Despacho do notário a ordenar a notificação:**

Despacho

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

…/…/…

O notário,

[135] **Notificação pessoal:**

Cartório notarial do notário F …, sito em …

Notificação pessoal

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

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

O Notificado,

O colaborador do notário,

Carta:

Cartório notarial do notário F …, sito em ….

Data …/…/…

Exmo. Senhor
Francisco Duarte
Residência

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

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

O Notário,

ou da sede da sociedade, e quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido. (art.º 99.º, n.º 7 do C.N.)[136]

Nos termos do art.º 99.º n.º4 do C.N., caso se verifique a ausência do titular inscrito em parte incerta ou o seu falecimento deve ser ordenada a notificação edital daquele ou dos herdeiros, independentemente da habilitação.[137]

No nosso entendimento, com o propósito das notificações, a figura de justificação assegurou o respeito do princípio do trato sucessivo, de forma a proteger o titular do direito inscrito que beneficia as presunções registais[138] e evitou de igual forma futuros litígios.

4.5.4. Publicação

A escritura de justificação, uma vez realizada é publicada no meio de extrato do seu conteúdo, a passar no prazo de cinco dias a contar da sua celebração (art.100.º, n.º1 do C.R.Pred.).

A publicação deve ser feita num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou da sede da sociedade. Na hipótese de não existir jornais nos referidos

---

[136]**Notificação Edital:**

Cartório notarial do notário X …, sito em …

Citação Edital

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

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

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

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

…/…/…

O Notário,

[137] A notificação quando edital, é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de trinta dias, na conservatória competente, na sede da junta de freguesia da última residência do ausente ou falecido. (art.º 99.º, n.º7 do CN).

[138] Segundo o art. º 7.º do C. R.Pred: Presunções *iuris tantum*, que asseguram, por um lado, que o direito inscrito, se existiu, ainda se conserva no seu titular, nas condições em que se encontra inscrito, e, por outro, que aquele que figura, ali, como titular, não o alienou, nem sobre ele constituiu encargos além dos que estiverem igualmente inscritos no registo.

locais, é divulgado num dos jornais mais lidos da região[139]. Esta publicitação visa a possibilidade de qualquer interessado ter conhecimento dos factos invocados pelos justificantes, permitindo-lhes recorrer à impugnação judicial.

4.5.5. Impugnação

No caso de existir impugnação do facto em causa, deve se requerer simultaneamente ao tribunal a imediata comunicação, o tribunal comunicará ao notário da pendência da ação. E assim o notário fica impedido de facultar quaisquer certidões da escritura de justificação antes de ser averbada a decisão definitiva da ação.[140]

Decorridos os trinta dias sobre a data em que o extrato da escritura for publicado, não tendo recebido qualquer comunicação da pendência de qualquer impugnação, as certidões de escritura de justificação podem ser passadas.

Passada a certidão da escritura da justificação, pode se efetuar o registo predial, "ficando a partir da feitura do assento registal, o respetivo titular, na nossa perspetiva, a beneficiar das presunções previstas no art.º 7.º do C.R.Pred."[141]

O acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 04/12/2007 cita "a impugnação dos factos, pode ser traduzida na alegação da sua não verificação ou da sua não correspondência com a realidade, não podendo a mesma deixar de abalar a credibilidade do registo e a sua eficácia", prevista no artigo 7.º do C.R.P., segundo o qual o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, que é precisamente a presunção de que existe um direito cuja existência é posta em causa através da ação de impugnação. Podendo deixar de beneficiar desta mesma presunção, caso o direito afirmado na justificação notarial passe a ser incerto, concluindo assim o

---

[139] "Não importa que, havendo jornal do concelho, a sua periodicidade máxima seja ou não semanal, embora se reconheça que uma periodicidade longa possa brigar com legítimos interesses na celeridade do acto. Destinando-se a publicação a dar a conhecer os elementos essenciais da justificação, para que os interessados a possam impugnar, é no jornal do concelho que os titulares de interesses sobre prédios nele situados vão procurar as publicações e, por isso, é nele que as publicações deverão ser feitas." entendimento expresso no parecer proferido no processo n.º R.P. 28/2001 DSJ-CT, publicado no II caderno do BRN n.º 10/2001.Disponível em: IRN > Sobre o IRN > Doutrina registal > Boletim dos Registos e do Notariado (justica.gov.pt)

[140]A publicação, a pendência de ação e a decisão final são factos que o notário terá de averbar à escritura, por força do art.º 131º nº1 c), e d) do C.N., sendo através de tais averbamentos que o cumprimento da lei é relevado.

[141] JARDIM, Mónica- *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Atualidade,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 49 e 50.

mencionado acórdão que, "contudo, se o direito afirmado na escritura de justificação notarial e, com base nela, levado ao registo, passar a ser incerto com a impugnação apresentada, não pode beneficiar da aludida presunção do artigo 7.º do Cód. Registo Predial". [142]

4.6. Justificação Registal de Direitos

A justificação expressa no C.R.Pred. traduz-se num sucedâneo da justificação judicial, tendo a mesma sido inclusa em sede de codificação do Registo Predial, conforme o disposto do Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro.

O processo de justificação registal encontra-se regulado pelos arts.º 117.º- B a 117.º - P do C.R.Pred., com as alterações introduzidas pelo DL n.º 116/2008, de 4 de julho - que surge como alternativa à escritura de justificação notarial.

4.6.1. Regularidade Fiscal

Com a evolução do Registo Predial, o legislador voltou a socorrer-se aos serviços de registo para combater a evasão e fraude fiscal. E para que o mesmo seja viável o processo registal verifica a regularidade fiscal, isto é, confirma se as obrigações fiscais resultantes da justificação se encontram devidamente cumpridas.

De acordo com o art.º 117.º n.º1 do C.R.Pred., na modalidade de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, caso o seu direito tiver inscrito na matriz. Esta presunção advém do facto do titular inscrito ser o responsável pela liquidação das obrigações fiscais.

Em relação às justificações para reatamento do trato sucessivo, o normativo legal expõe que se a repartição de finanças certificar a impossibilidade de comprovar os impostos atinentes às transmissões justificadas, fica dispensado de se apresentar a verificação da regularidade das mesmas.

---

[142] ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO- *Processo nº 07A2464, de 04- 12-2007*. Relator: Azevedo Ramos.

4.6.2. Apresentação do pedido[143]

Com a entrada em vigor do DL n.º 116/2008, de 4 de julho, o pedido de justificação passou a ser instaurado em qualquer conservatória do registo predial independentemente da situação geográfica dos prédios.

No pedido o presumível titular deve solicitar o reconhecimento do direito, identificar o prédio usucapiendo[144]e apresenta os meios de prova necessários para a instrução do pedido, nomeadamente, deve juntar todos os documentos necessários e disponíveis para apreciação do pedido e indica as três testemunhas.

Na modalidade de estabelecimento do trato sucessivo, o interessado deve invocar a causa da aquisição, assim como as razões que impossibilitam a comprovação do direito pelos meios normais, relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos, mas sem o registo de aquisição em vigor, devem ser indicadas as causas de reconhecimento de mera posse.

No reatamento do trato sucessivo, na impossibilidade de obter o título, o interessado indica as sucessivas transmissões a partir do titular inscrito, salientado a especificação das causas, a identificação dos respetivos sujeitos, bem como as razões que o impedem de comprovar o seu direito pelos meios normais.

---

[143] No âmbito do citado DL n.º 237/2001, a epígrafe deste artigo era "Requerimento Inicial" e foi alterado posteriormente para "Pedido". Por outro lado, o n.º 2 da mesma norma tinha, em 2001, a seguinte redação "No requerimento, que não carece de ser articulado, o interessado pede o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova e indica, consoante os casos (…)" e em 2008 passou a ser "No pedido o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova (…)".
O legislador ao utilizar esta terminologia pretendeu que o pedido de justificação pudesse ser efetuado de forma verbal, embora não o consigne de forma clara. Noutra vertente, parece de certo modo um contrassenso, uma vez que, todos os pedidos dos demais atos registais tem de ser elaborados por escrito, contudo, o legislador dá a entender que este pedido verbal apenas visa uma facilitação, tendo que posteriormente, o pedido deve ser reduzido a escrito pela própria conservatória. - LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG: Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, p.67. [consultado a 26 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[144] A identificação do prédio objeto do direito justificado abrange:
- o número da descrição dos prédios ou as menções necessárias à sua descrição;
- a natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
-a denominação do prédio e a sua situação por referencia ao lugar, rua, número de policia ou confrontações;
- a situação matricial do prédio expressa pelo artigo da matriz, definitivo ou provisão, ou pela menção de estar omisso.

No que respeita ao princípio do estabelecimento do novo trato sucessivo, devem mencionar-se as circunstâncias que servem de base à aquisição originária. Caso seja invocada a usucapião deve ser expressamente alegada a circunstância de facto que determinam o início da posse quando não titulada[145], como em qualquer dos casos, as circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião.[146]

O processo considera-se instaurado à data de apresentação nos serviços de registo, aquando efetuado o pedido, entregue os respetivos documentos instrutórios, e cedido o emolumento devido. A falta de pagamento do valor emolumentar constitui causa de rejeição do processo (art.º 151.º n.º1 do C.R.Pred.), sem prejuízo do n.º 9 do art.º 151.º do C.R.Pred. Nos termos do último art. referido, o serviço de registo deve notificar o interessado para no prazo de dois dias proceder à entrega das quantias em falta. Não sendo pagas as quantias devidas e tendo sido o processo requerido, o mesmo é recusado com fundamento na alínea g) do n.º1 do art.º 69.º do C.R.Pred.

4.6.3. Meios de prova

Com o pedido da justificação são apresentados os meios de prova. As testemunhas devem ser três e constituem um meio de prova essencial para a instrução do processo. Não podem ser testemunhas aqueles que não podem ser testemunhas instrumentarias, nem os parentes sucessíveis do habilitando, nem o cônjuge.[147]

Nos termos do disposto do art.º 117º-C n.º2 als. b) e c) do C.R.Pred., são considerados igualmente meios de prova, os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado, e ainda os documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido. [148]

---

[145] As circunstâncias que consubstanciam são atos praticados pelo interessado, que demonstram o poder de facto sobre a coisa e a intenção de exercer o direito real. Por exemplo, cortar a relva, semear e colher plantações, construção de muros.

[146] Quanto às circunstâncias que caracterizam a posse geradora de usucapião, isto é, uma posse exercida de forma, pacífica, pública, sem qualquer oposição.

[147] Os casos de incapacidade ou de inabilidade encontram-se elencados no art. 58º do CN, abrangendo, designadamente, os funcionários em exercício, o cônjuge, os parentes e afins, na linha reta ou em 2º grau da linha colateral tanto do titulador (conservador ou notário) que intervier no ato, como de qualquer dos justificantes, representantes ou representados.

[148] No caso de justificação de prédios urbanos, se verificar a existência de licença de utilização, vem neste sentido o Proc. nº C. N. 27/2000 DSJ-CT diz-nos que "No nosso sistema registal o registo assume uma função confirmativa ou consolidativa do direito real (ou equiparado). Nesta perspetiva, o legislador é soberano no estabelecimento dos requisitos de admissibilidade e de legitimidade para o acesso dos factos

4.6.4. Instauração do Processo

Efetuada a apresentação e não havendo causa de rejeição, é oficiosamente averbada a pendência de justificação, na parte respeitante às inscrições, reportando-se a essa data os efeitos dos registos que venham a resultar do processo de justificação (art.º 117.º- E do C.R.Pred.).

E para o efeito aberta a descrição do prédio ainda não descrito, se for caso, e se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, é feita a anotação da desanexação na ficha deste último.

A descrição será inutilizada no caso de o averbamento de pendência ser cancelado, a menos que devam substituir em vigor outros registos entretanto efetuados pelo prédio.

Os registos de outros factos que forem posteriormente realizados que dependam de forma direta ou indireta da decisão do processo de justificação, serão qualificados como provisórios por natureza, como dispõe a al. b) do art.º 92.º nº2 do C.R.Pred[149].

É de salientar que o averbamento da pendência apenas será cancelado nas situações, conforme seja proferida decisão definitiva que indefira o processo de justificação ou decisão que declare finde o processo (art.º117º-E). Esta decisão ocorrerá sempre que haja oposição (arts.º 117.º-H nº2, e 117.º- F, nº7).

O averbamento de pendência à justificação tem uma dupla função. Por um lado alerta aos potenciais interessados para o facto de se encontrar em curso um processo de justificação relativamente ao prédio em causa, por seu turno, viabiliza o registo da

---

a registo através da justificação. A nosso ver, com a citada norma (art.º 4.º do DL n.º 281/99) o legislador – por motivações que ao caso não importa aprofundar, mas que se prendem basicamente com a defesa do consumidor – quis condicionar a justificação (notarial ou para-judicial) de direitos sobre prédios urbanos à comprovação da existência da correspondente licença de utilização, criando assim um novo requisito de admissibilidade". - P.º n.º C. N. 27/2000 DSJ-CT - Escritura de justificação notarial – Exibição de licença de utilização. [consultado a 10 de setembro de 2022]. Disponível em Pareceres do Conselho Consultivo | IRN.Justica.gov.pt

[149] O disposto na alínea b) do n.º2 do art.92.º do C.R.Pred. abrange não só as inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis mas também as de outros factos que venham a ser lavradas e que dependam, direta ou indiretamente, da retificação pendente .

decisão final proferida no processo de justificação, pois os registos que venham a ser efetuados terão a data da apresentação do averbamento de pendência.[150]

4.6.5. Indeferimento liminar e prévio convite para aperfeiçoamento do pedido

Averbada a pendência da justificação, o conservador examina o processo a fim de concluir se o mesmo está em conformidade, para poder dar continuidade ao mesmo.

O conservador pode indeferir liminarmente[151] o pedido sempre que concluir que este é manifestamente improcedente, ou pode efetuar um despacho de aperfeiçoamento.

Na hipótese do pedido se revelar manifestamente improcedente (é aplicável "quando não haja dúvidas em face à narração dos factos feita pelo próprio autor, sobre a inocorrência dos factos constitutivos desses direitos ou sobre a ocorrência de factos que o impedem ou extinguem"), o conservador deve proferir despacho de indeferimento liminar, devidamente fundamentado, sendo disso notificado o interessado.[152]

O convite ao aperfeiçoamento do pedido é feito mediante notificação do justificante, para no prazo de dez dias a contar da notificação venha a suprir as deficiências detetadas, faculte, designadamente, os elementos de identificação do prédio ou para juntar o processo os documentos em falta, a não ser que o serviço de registo possa obter os documentos ou suprir a ausência de elementos por acesso às bases de dados das entidades competentes[153] ou qualquer outro meio idóneo, designadamente, por comunicação com o justificante (art.º117.º- I do C.R.Pred.).[154]

---

[150] SOARES, Blandina - *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN,I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais(CENoR), 2019, pp.70 e 71.

[151] O indeferimento liminar só deverá ocorrer, para além das hipóteses previstas no art.º193.º do C.P.C, nos casos em que não possa haver lugar a aperfeiçoamento do pedido.

[152] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, S.A., 2003, p. 288.

[153] Nesta matéria é importante atentar no disposto no nº5 e 6 do art.43º do C.R.Pred. em especial, no n.º3 do art.º117.º -F do Cód. Reg. Pred.:

Os documentos arquivados nos serviços da Administração Publica podem ser utilizados para a realização de registos, devendo tais documentos ser referenciados no pedido.

O serviço de registo é reembolsado pelo apresentante das despesas resultantes dos pagamentos devidos às entidades referidas naquele mesmo número.

[154] Mas será que o aperfeiçoamento apenas pode abranger a falta de documentos ou de elementos de identificação do prédio (al.a) e al. b) do nº 2 do art.º 117.º- F? Será que, por exemplo, na falta de elementos de identificação dos justificantes não poderá haver aperfeiçoamento?

Consideramos que, de acordo com o art.º508.º C.P.C, também nesta, e em outras hipóteses, pode haver aperfeiçoamento.

Na eventualidade, do justificante não suprir as irregularidades dentro do prazo de dez dias a contar da notificação, o conservador extingue o processo com a prolação de um despacho de indeferimento liminar devidamente fundamentado e notifica o interessado. [155]

"Consequentemente, o aludido convite deve resultar com clareza, que o insucesso do aperfeiçoamento ou a inação do justificante conduzem, inexoravelmente, ao indeferimento liminar da pretensão formulada."[156]

O justificante poderá recorrer da decisão de indeferimento liminar. Caso não recorra, o processo é arquivado. Ao invés, se for apresentado recurso, poderá então, o conservador reconsiderar, ou não a sua decisão.

4.6.6. Notificação dos interessados, instrução, decisão e publicação

Na possibilidade de o processo prosseguir normalmente, e se tivermos perante uma justificação para reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, sempre que se deteta a falta do título em que tenha intervindo o titular da última inscrição, este é notificado para poder vir-se opor à justificação.

A contrario sensu, sempre que a justificação tenha por finalidade a obtenção de uma primeira inscrição não se coloca, naturalmente a questão da notificação de quaisquer interessados.

Ao abrigo do art.º 117.º-G n.º3 do C.R.Pred. as notificações são feitas nos termos geral da lei processual civil. [157]

O n.º1 do art. 117.º-G do C.R.Pred., agora revogado, previa a citação do Ministério Público para os termos do processo. É entendimento comum e nos termos do respetivo Estatuto, aprovado pela Lei n.º 60/98, de 28 de agosto que, proferida a decisão deve ser notificado o Ministério Público, segundo o disposto da al. a) n.º1 art.º 3.º, que refere que compete a este órgão, representar o Estado, as regiões autónomas, as autarquias, os incapazes, os incertos e os ausentes em parte incerta. Na realidade, se o

[155] Art..º 117.º -F do Cod. Reg. Predial

[156] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, S.A., 2003, p. 288.

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

Ministério Público não for citado não se compreende como é que possa deduzir impugnação do conservador-art.º117.º-I do C.R.Pred., sem que seja devidamente citado.[158]

No caso de o titular inscrito da última inscrição estiver ausente ou tiver falecido, procede-se à sua notificação edital[159] ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação (art.º117.º-G, nº2 do C.R.Pred.). A notificação prévia visa dar cumprimento ao princípio do trato sucessivo, mais concretamente ao art.º 34.º n.º 4 do C.R.Pred., na qual obriga a intervenção do titular inscrito, para que nenhum ato seja lavrado à sua revelia. Ora, como fora referido, a notificação prévia dá a conhecer ao titular que uma determinada pessoa pretende justificar o direito que se encontra inscrito a seu favor.

Dentro do prazo de dias subsequentes, ao termo do prazo de notificação, houver oposição, o processo é declarado findo e são os interessados remetidos para os meios judiciais comuns.

Não se verificando nenhuma oposição o processo prossegue devendo o conservador promover a instrução do mesmo, produzindo provas necessárias, inquirindo as testemunhas apresentadas, e, posteriormente redige a escrito os respetivos depoimentos.

Findo a instrução o conservador deve no prazo de dez dias proferir uma decisão, devendo constar as sucessivas transmissões operadas, com indicação das causas e a identidade dos respetivos titulares do direito.

Da decisão do processo de justificação é notificado os interessados no prazo de 5 dias e, tornando-se a decisão definitiva, procede-se, oficiosamente, aos respetivos registos e depois à publicação da decisão oficiosa no predial online.

---

[158] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018, pp. 61 e 62. [consultado a 28 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[159] Ao abrigo do disposto do n.º6 do art.º 117.º-G do C.R.Pred., as notificações são feitas mediante a simples afixação de editais, pelo prazo de trinta dias, no serviço de registo da situação do prédio, e também, quando se justificar, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido. Estas notificações são ainda publicadas em sítio na Internet- www.predialonline.mj.pt , mantido pelo IRN, I.P., por força do disposto no nº7 e nos termos da Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho.

4.6.7. Impugnação Judicial

Nos termos do art.º 117.º -I do C.R.Pred., a decisão proferida pelo conservador no âmbito do processo de justificação pode ser alvo de impugnação para o tribunal de 1ª instância competente na área de circunscrição da conservatória onde foi instaurado o processo. O Ministério Público tem legitimidade para impugnar tal decisão, assim como qualquer interessado que não tenha sido chamado a intervir no processo. O recurso deve ser interposto no prazo de trinta dias a contar da data da publicação do predial online.

Finalizado esse prazo, a impugnação apenas é admissível através da interposição da ação declarativa.

Posteriormente, são notificados os interessados para no prazo de 10 dias oferecerem o contraditório, não havendo lugar ao mesmo ou terminando o prazo o processo é remetido para o Ministério Público.

A sentença do tribunal da 1.ª instância é suscetível de recurso para o tribunal da Relação, cabe ainda, recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, quando verificada uma das situações a que respeitam as alíneas a) a c) do n.º 3 do artigo 117.º-L.

Não havendo apresentação de recurso, a decisão tornar-se-á definitiva e o conservador lavrará oficiosamente o respetivo registo.

4.7.Outras Justificações

O art.º 118.º do C.R.Pred. permite que as disposições respeitantes à justificação para a primeira inscrição sejam aplicáveis com as devidas adaptações a outras modalidades de justificação: cancelamento de ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção, e ao registo de mera posse.

As justificações administrativas para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado e o processo de justificação para inscrição de direitos sobre prédios abrangidos por emparcelamento são regulados por legislação própria. [160]

[160] A justificação administrativa regulada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro e o processo de justificação por emparcelamento pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto.

5. Princípio da Legitimação de Direitos

O princípio da Legitimação de Direitos traduz-se num pilar básico da segurança jurídica no que tange à matéria registal, visto que reflete a realidade apresentada em relação ao direito registado.

O art.º 9.º do C.R.Pred. consagra o princípio da legitimação[161] de direitos, que foi introduzido na ordem jurídico registal portuguesa, com a entrada em vigor do atual Código do Registo Predial, no dia 1 de outubro de 1984.[162] Este princípio não pode ser desligado dos preceituados nos arts.º 54.º e 55.º do C.N., "porquanto só no conjunto normativo formado por todas estas disposições legais se pode colher o sentido e alcance, quando em causa esteja a titulação de atos por instrumento notarial."[163]

De acordo com este princípio os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos, só podem ser titulados, se os bens estiverem definitivamente registados a favor da pessoa de quem adquire o direito ou contra a qual constitui o encargo.[164]

Este art. encontra-se relacionado com o n.º2 do art.54.º C.N., pois este determina que, por via de regra, não podem ser lavrados instrumentos de constituição de encargos ou transmissão de direitos sobre prédios se os mesmos não estiverem inscritos a favor do constituinte ou alienante do direito.

Por outras palavras, este princípio designa que só pode exercer direitos sobre imóveis quem estiver legitimado para o fazer, apenas o titular inscrito tem legitimidade

---

[161]"Na linguagem comum existe uma certa confusão entre os termos de legitimidade e legalidade. Ambos são utilizados para determinar a conformidade de determinado negócio com normas vigentes do ordenamento jurídico. Não obstante, podem ser referenciados na medida em que o primeiro relaciona o sujeito com o negócio, e o segundo, respeita o próprio negocio, independentemente dos sujeitos."- FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Almedina, S.A., 2014, p.219.

[162]Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84 de 6 de julho.

[163] P.º R.P. 101/2009 SJC-CT- *Interposição de recurso hierárquico – número da descrição ou das descrições a anotar no diário. Transmissão de direitos sobre prédios não descritos ou sem inscrição em vigor por herdeiros devidamente habilitados- princípio da legitimação de direitos e princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia. Promoção de atos de registo predial online- deposita eletrónico de documento particular autenticado.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: IRN: Pº R.P. 101/2009 SJC-CT - Direito em Dia

[164]O titular registal se "considera legitimado para atuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir tanto en el âmbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el próprio asiento determina."- GONZÁLEZ, José Alberto R.L. Gonzaléz; Januário, Rui–*Direito Registral Predial- Noções Práticas*. Qui Juris? Sociedade Editora, Lda., 3ª ed., p.363-364.

para dispor do seu prédio, e para que tal possa ocorrer, deve provar a sua legitimidade através do registo de aquisição a seu favor. [165]

Em consequência, só pode transmitir direitos sobre bens imóveis quem tiver esses bens inscritos no registo predial em seu nome, e, de igual forma, só podem constituir encargos sobre bens imóveis contra a pessoa em nome de quem eles se encontram inscritos no registo.[166]

Antes da entrada em vigor do Código de 1984, a legitimação do alienante era feita perante o notário, na qual na maioria das vezes o notário baseava-se nas declarações prestadas pelo alienante, procurando certificar-se da veracidade das declarações prestadas pelos outorgantes. Por se colocar em causa a fidelidade das declarações, a introdução do princípio constituiu um reconhecido avanço notável no âmbito da segurança jurídica. O titulador passou a verificar o que consta no registo, deixando de ser apenas aquela que resultava das declarações do alienante. [167]/[168]

Nesse âmbito, a prova dada ao titulador passou a ser autêntica, ou seja, a constante da própria certificação do registo predial, emitida ou disponibilizada pela conservatória.

---

[165]É de frisar, que o princípio da legitimação de direitos não faz a distinção entre prédios não descritos ou descrito, mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou mera posse em vigor, e prédios descritos com alguma destas inscrições em vigor- ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-Estudos de Registo Predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, 2017, pp. 273 e 274. [consultado a 10 de julho de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

[166] Nos termos do n.º1 do artigo 124.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, "as entidades públicas, ou que desempenhem funções publicas, que intervêm em atos respeitantes à constituição, transmissão, registo ou litígios de direitos sobre prédios, devem exigir a exibição de documento comprovativo da inscrição no prédio na matriz, ou sendo omisso de que foi apresentada a declaração para a inscrição."

[167] SILVA, Ana Luísa Matos Morim da Silva –*A penhora e os seus efeitos registais*, Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria,2013, p.37. [consultado a 10 de julho de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: A penhora e os seus efeitos registais (ipp.pt)

[168] Este princípio contribui de uma forma determinante par a segurança das transações imobiliárias, como resulta do art.º1.º do C.R.Pred. , constitui um objetivo essencial do registo. Além disso, " veio dinamizar a atividade interna dos efeitos do registo.- CORDEIRO, António Menezes- *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, Ordem dos Advogados, p.109.

É de frisar que a "certeza de legitimação advém do facto de que o titular registal, pelo simples facto de o ser, está legitimado para atuar no processo e no tráfico com a titularidade que o registo manifesta."[169]

A introdução do princípio da legitimação de direitos no código do registo predial[170] "derivou, inclusivamente, a cessação do regime da registabilidade dupla, ou seja, do registo obrigatório em certos concelhos e facultativo nos restantes." De outro modo, consagrou, em substituição, e de forma unitária para todo o país o registo obrigatório de forma indireta.[171]

Ora, se por um lado trouxe benefícios em termos de segurança jurídica, por outro lado, o princípio veio condicionar a própria alienabilidade de direitos[172], dificultando-a, porque passou a ser necessário mais um trâmite que até 1984 era dispensado. Em consequência da existência de um sistema registal facultativo, o legislador de 1984 consciente das dificuldades que se iriam suscitar, pelo menos na maioria dos concelhos, introduziu algumas exceções ao princípio, com o intuito de suavizar a entrada em vigor do princípio.

Como referimos na evolução histórica do registo predial, o registo predial previa duas dualidades de regimes que tiveram origem na Lei n.º2049, de 6 de agosto de 1951: o registo obrigatório, vigente nos concelhos submetidos ao sistema cadastral e o registo facultativo, nos concelhos onde não vigorava o registo obrigatório.

Além disso, o regime numa fase inicial sujeitava-se a multa a quem não cumprisse com a obrigação de registar, mas caso o registo não fosse requerido no prazo de três meses e se mantivesse o incumprimento, sancionava-se o facto com as penas aplicáveis ao crime de desobediência qualificada.

---

[169] GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de notariado,* Coimbra: edições Almedina,S.A., 2010, p.14.

[170] A consagração legal constitui um avanço notável no âmbito da segurança do comércio jurídico, que nos dias de hoje tem se demonstrado que é essencial para o Registo Predial.GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina,2022, p. 252.

[171] GONZÁLEZ, José Alberto R.L. Gonzaléz; Januário, Rui–*Direito Registral Predial- Noções Práticas*. Qui Juris? Sociedade Editora,Lda., p.176.

[172] Menezes Cordeiro refere que o esquema deste princípio condiciona" a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia de registo a favor do alienante, acaba por de um modo indireto, generalizar a obrigatoriedade do registo."-GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, 2022,S.A., p. 252.

Na altura, ouvia-se a frase célere "quem tiver interesse em registar que o faça", quem não quiser suportar as consequências, o que não deve é ser compelido, coativamente, a praticar atos que respeitam essencialmente à sua esfera privada.

Esta teoria não foi bem aceite pois omitia a componente de interesse público inerente aos princípios da certeza do direito, à defesa de terceiros, à segurança do comércio jurídico e à própria necessidade (de natureza pública) de o registo não se encontrar atualizado face à realidade jurídica.

O atual sistema veio superar a inconveniência da dualidade dos regimes que vigoravam. De tal modo prevê o registo diretamente obrigatório, após a reforma do Código do Registo Predial, aprovada pelo DL nº116/2008. [173]

Menezes Cordeiro afirma que o princípio da legitimação de direitos veio "condicionar a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia do registo a favor do alienante."[174]

O que significa que o titulador[175] deve previamente cumprir as disposições legais do princípio da legitimação de direitos que constitui uma condição legal para ser regularmente lavrado, e apenas pode submeter o título a registo depois do mesmo estar lavrado. Portanto, como afirma Mouteira Guerreiro, "a transmissão contratual da propriedade não se conclui apenas no ato da titulação e entrega da coisa, mas antes se

---

[173] "Não obstante a adoção de um sitema de registo obrigatório imposto por meio de sanção pecuniária (artigos 8.º-A e seguintes do C.R.Pred.) levada a cabo pelo Decreto-Lei nº116/2008, de 4 de julho, não se prescindiu do princípio da legitimação de direitos desenvolvido no artigo 9-º do C.R.Pred., que segundo Menezes Cordeiro, Revista da AO, ano 45, Abril de 1985, p.108, representa também alguma obrigatoriedade na medida em que acaba por limitar os princípios substantivos da autonomia privada, impedindo o transmitente de celebrar o contrato se não tiver o registo a seu favor."- P.º R.P. 101/2009 SJC-CT- *Interposição de recurso hierárquico – número da descrição ou das descrições a anotar no diário. Transmissão de direitos sobre prédios não descritos ou sem inscrição em vigor por herdeiros devidamente habilitados- princípio da legitimação de direitos e princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia. Promoção de atos de registo predial online- deposita eletrónico de documento particular autenticado.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: IRN: Pº R.P. 101/2009 SJC-CT - Direito em Dia

[174] GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina,2022, S.A.,p. 171.

[175] Nomeadamente, o notário, o advogado, o solicitador, as câmaras de comércio ou indústria e o funcionário dos serviços registais quando exerça o papel do titulador.

desenvolve – como o negócio jurídico [176] - e exige um processo: o processo aquisitivo."[177]

O processo aquisitivo a que o autor se refere, desdobra-se em três fases, pelo qual passamos a citar:

1- A primeira inicia-se com a preparação do contrato e do título, o alienante é obrigado a comprovar ao titulador que o direito lhe pertence, para que,o título possa ser feito, o alienante deve estar legitimado para poder dispor (citados art.ºs 9.º do C.R.Pred. e 54.º n.º2 do C.N). Para o legislador, o título translativo da propriedade não pode ser lavrado sem que a prova seja feita e apresentada ao titulador.[178]
2- A segunda etapa diz respeito à qualificação e redação do ato, seguida da assinatura do título, e a mesma está vertida a obrigação de pagar o preço como a de entrega do bem em causa;
3- Por fim a terceira fase, finaliza-se com a promoção do registo da aquisição. A introdução do princípio da obrigatoriedade de registar, passou a ser imperativo realizar o registo da aquisição. [179]

O intuito deste princípio é "evitar que determinados sujeitos, aproveitando-se da ignorância jurídica de outros, criassem nestes a aparência de que são proprietários dos bens, por exemplo através de uma posse passageira sobre eles (...). Para iludir terceiros, é pelo menos necessário ter um registo a seu favor, o que não é propriamente fácil de conseguir, não havendo um verdadeiro e válido negócio na origem."[180]

---

[176] Menezes Cordeiro recorda, que "O negócio jurídico requer, para uma formação cabal, uma atividade composta de atos diferenciados." E acrescenta: "A doutrina civil recuperou, com êxito, a ideia de processo, para explicar a formação do negócio jurídico."- GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina, S.A., 2022, p. 171.

[177]IDEM-*Ibidem,*p.171.

[178] "O princípio da legitimação é indubitavelmente um "princípio" e não uma simples "regra" (recorde-se que está inserido na 1ª Secção do C.R.Pred. onde se acham previstos os princípios registrais que foram legalmente considerados essenciais). Ora, este princípio comporta muitas raras exceções", as quais aliás, não o chegam a ser, nem o põem em causa." - IDEM-*Ibidem,*p.171.

[179] Mouteira Guerreiro, declama que já se tem procurado "desvalorizar" a obrigatoriedade de registar, referindo que o incumprimento dessa obrigação não gera a invalidade do título não registado. Ora, este argumento para a autora não é significativo na matéria de registo e frisa que o incumprimento da causa é *ilegal*, pelo que dá lugar a uma *sanção* (emolumento em dobro). - IDEM-*Ibidem,*p.172.

[180] ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DA JUSTIÇA- *Processo n.º 06A2243* de 18.07.2006- Relator: Sebastião Póvoas.

Como a transmissão de direitos ou a constituição de encargos deve ser titulada, este princípio é aplicável às entidades que possuem competência legal para lavrar tais títulos nomeadamente os juízes, os notários, os solicitadores, os advogados, câmaras de comércio e indústria e outras entidades legalmente competentes (art.º 38.º do Decreto-Lei nº 76 –A/2006, de 29 de março).

Só é possível outorgar uma escritura ou documento particular autenticado de disposição de direito real atinente a prédio caso o disponente tenha o registo a seu favor e o mesmo se aplica às decisões judiciais atinentes à constituição ou transmissão de um direito real, a favor de uma das partes. Portanto, quem titule um facto constitutivo ou translativo de direitos deve confirmar previamente se a inscrição registal do facto aquisitivo do direito a favor do disponente.

O titulador deve recusar lavrar a escritura pública ou documento particular autenticado sempre que o transmitente não demonstre o registo a seu favor.

É de frisar que, o princípio da Legitimação de Direitos não faz a distinção entre prédios não descritos ou descritos, mas sem inscrição de aquisição em vigor, reconhecimento de direitos suscetível de ser transmitido ou mera posse em vigor. Ao contrário, do princípio do Trato Sucessivo contempla a modalidade de inscrição prévia e a modalidade da inscrição intermédia, a primeira refere-se aos prédios não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição em vigor, e a segunda visa a continuidade das inscrições. [181]

A este propósito deliberou o Conselho Técnico da Direção-Geral dos Registos e do Notariado[182] referindo que:

"1 - não existe lugar a recusa do registo de aquisição a favor de certa determinada pessoa, quando o prédio submetido a registo estiver inscrito a favor de pessoa diferente, ou mesmo, da mesma pessoa, desde que se verifique a alteração do estado civil, e esta possa modificar os pressupostos ou o condicionalismo da respetiva titularidade.

---

[181] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 2.

[182] Excerto extraído do livro, mas consta no Boletim dos Registos e do Notariado, n.º4/85, p. 6-8. LOPES, Joaquim Seabra- *Direitos dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Almedina, S.A., 2019, p.360.

2 - O registo a efetuar nos casos referidos deve ter a qualificação de provisório por dúvidas até que se estabeleça o trato sucessivo.

3- Na hipótese em apreço, assim deverá acontecer, a não ser que, ao mesmo tempo, se requeira e se efetue o registo de aquisição a favor do vendedor e reclamante, no estado de divorciado, como consequência da adjudicação do citado prédio, operada em partilha judicial ou extrajudicial, subsequente e resultante do divorcio, o que desde logo, permitirá a efetivação do registo a favor da compradora, com o carácter de definitivo."

O art.º54.º n.º2 do C.N. contém uma disposição similar. Se porventura, o vendedor não constar no título inscrito no registo ou se o estado civil estiver modificado em termos de alterar os pressupostos da sua titularidade o registo poderá será efetuado como provisório por dúvidas, excetuando as seguintes situações, nomeadamente:

-A aquisição em consequência de expropriação traduz-se numa aquisição originária pela entidade expropriante sendo indiferente para o registo, o titular inscrito. Com efeito, este apenas tem direito à justa indemnização.

-Se for provado e justificado que outorgantes estejam em perigo de vida, dispensa-se o cumprimento do princípio, é a exceção prevista na alínea c) do art.º 9.º do C.R.Pred.

-A reforma do C.R.Pred., operada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, introduziu outra exceção ao princípio da legitimação: a partilha. De facto, quer a partilha do património hereditário, quer a partilha do património conjugal, pode sempre ser efetuada sem observância do cumprimento do princípio da legitimação. Pelo mesmo diploma, foi também introduzido o n.º 3 do artigo 34.º do C.R.Pred. que dispensa a inscrição prévia, no caso do registo de aquisição com base em partilha.

A violação do princípio outrora mencionado "não gera nulidade ou qualquer anulabilidade ou outro vício. Oliveira Ascensão e Carvalho Fernandes consideram que está perante um negócio válido porque este princípio se circunscreve à legitimação registal, não estando em causa a legitimação substantiva."[183] O que significa que o vício, assenta na titularidade em si, melhor dizendo, na legitimidade formal do título,

[183] RODRIGUES, Pedro Nunes-*Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina,S.A,2005, p.276.

podendo acarretar para o titulador do documento, sanções de natureza meramente disciplinar.[184]

Em sentido diverso, Menezes Cordeiro, afirma que o art.º 9.º, n.º1, " limita num ponto importante, os princípios da autonomia privada, concluindo ainda que por via dele o transmitente não pode validamente, celebrar o contrato, se não tiver o registo a seu favor."[185]

Pensamos não haver motivação para a cominação de nulidade. Estamos longe da *ratio legis* do art.º 294.º do CC[186], que estabelece a nulidade do negócio jurídico quando as partes violam preceito imperativo. O art.º 9.º n.º1 do C.R.Pred. não é um comando dirigido às partes, mas sim ao titulador que titula o ato. A sua violação não deve, por isso atingir a eficácia do negócio pretendido pelas partes, mas atingir somente o agente dessa violação.

Para melhor compreensão do princípio da Legitimação de Direitos, observemos o seguinte exemplo:

A vendeu a propriedade do prédio *X* a *B*. A compra e venda não foi registada por ninguém, até os dias de hoje. Contudo, enquanto o facto jurídico não for apresentado ao registo predial, este fica incompleto e comunica a quem o consulta uma situação jurídica desconforme. Do ponto de vista substantivo, o proprietário é *B*, por força do contrato de compra e venda (art.408.º n.º1 e art.º 879.º al.a) ambos do CC), porém, registalmente, o proprietário é *A*, que continua a ser o presumidor.

5.1. Exceções ao Princípio da Legitimação de Direitos:

[184] A violação do disposto do nº1, não afeta o ato de qualquer vício, pois não está em causa a legitimidade substantiva, assente na titularidade, mas apenas a legitimidade formal, podendo acarretar para o autor do documento, sanções de natureza meramente disciplinar. GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A.,2018,p. 115.

[185] FERNANDES, Luís A. Carvalho- *Lições de Direitos Reais. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora, Lda.,2017, p.123.*

[186] Artigo 294.º do Código Civil - Negócios celebrados contra a lei

"Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei."

O n.º2 do preceito do art.º 9.º constitui uma exceção à regra geral elencada no n.º1, decorrendo a possibilidade de se efetuarem determinados atos de registo sem que os bens estejam definitivamente inscritos em nome de quem se adquire o direito ou contra qual se constitui o encargo.

5.1.1.1. A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis

A expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências são expressas e justificadamente excetuadas da prova de o prédio pertencer ao proprietário, designadamente devido à sua objetiva urgência, que a própria lei consagra, à circunstância prova ser feita no processo e ao facto de se tratar de atos contra ao titular. E só ao registar tais providências que surgirão eventuais obstáculos tabulares.

Nos termos do art.º 119.º do C.R.Pred., havendo registo provisório de arresto, penhora ou declaração de insolvência sobre bens inscritos a favor de pessoa diversa ou executado ou insolvente (é possível em virtude da exceção referida no art.º 9.º n.º2 al.a) do C.R.Pred.), o juiz ordena a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de dez dias se o prédio ou direito (ainda lhe pertence). Se o citado declarar que os bens não lhe pertencem ou não fizer qualquer declaração, será expedida certidão do facto à conservatória para conversão oficiosa (art.º 119.º n.º3 do C.R.Pred.). Caso o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remetera os interessados para os meios processuais comuns –ou seja, ação em que igualmente seja dirimida entre as partes a questão da titularidade do prédio, expedindo-se igualmente certidão do facto, com a data da notificação da declaração, para se anotada no registo (art.º 119.º n.º4 do C.R.Pred.).

Com a reforma de 2008, a partilha passou a integrar o elenco das exceções consagradas na al.a) do n.º2 do referido art.º 9.º do C.R.Pred., ficando assim excluída do princípio da legitimação de direitos sobre imóveis.

De igual modo o art.º 55.º do C.N, dispensa a exigência, prevista no art.º 54 n.º2 do C.N. (disposição similar ao art.º 9.º do C.R.Pred.), nos atos de partilha de herança ou transmissão de direitos, tratando-se de prédios não descritos que dela façam parte, se os

partilhantes ou transmitentes se encontrem habilitados como únicos herdeiros, ou for feita, simultaneamente, a respectiva habilitação.

Esta referência à partilha "abrangerá tanto a partilha de herança como a partilha conjugal causada por divórcio, separação judicial de bens e a separação judicial de pessoas e bens (como ainda a partilha de património de pessoa coletiva). No entanto, não afasta a possibilidade dos partilhantes, acordarem o registo prévio dos bens a favor do autor da herança, ou a favor da pessoa coletiva ou do cônjuge, ou de aquele registo vir a ser exigido pelo juiz. Este registo não será imposto por lei, mas surgirá na sequência da vontade dos partilhantes ou de determinação judicial."[187]

5.1.1.2 Os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados

A al.b) dispensa o registo a favor do alienante ou onerante se este tiver adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados. Esta norma possibilita àquele que adquiriu um direito de propriedade, alienar sem o registo prévio a seu favor, desde que a aquisição e alienação ocorram no mesmo dia.

A razão de ser desta alínea é intuitiva, pois respeita a hipótese em que o mesmo instrumento titula dois atos sucessivos e encadeados.

Esta exceção facilita a celebração dos negócios jurídicos sem colocar em causa o negócio jurídico, de certa forma, quase não seria viável no próprio dia conseguir-se a apresentação e o registo do primeiro ato a favor do adquirente, e por outro lado, que este pudesse ainda transmitir a outrem, que também registasse uma nova aquisição, defraudando as partes e terceiros e igualmente defraudar a aplicação do princípio. [188]

Analisaremos numa vertente prática, *A* vende a *B* certo prédio, e o adquirente vende ou dá o usufruto a *C*. O primeiro negócio não pode ser titulado sem se mostrar feita a inscrição do prédio em nome de *A*, mas é manifesto que aplicação do princípio da legitimação de direitos implicaria igual exigência em relação ao negócio celebrado por *B*, o que, em casos como os do exemplo dado, pode não ser viável. Seria porém, incompreensível tal exigência, uma vez que a legitimação de *B* resulta do próprio

[187]GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina,S.A., 2018, p.117.
[188]GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de notariado,* Coimbra: edições Almedina, S.A., 2010, p.15.

instrumento em que se contem o segundo negócio. Para tanto, apenas se exige que seja celebrado no mesmo dia, ainda que por entidades diferentes.

5.1.1.3. Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes

A inscrição prévia é igualmente dispensada, como salienta a al. b) do n.º3 do art.º 54.º do CN, "nos casos de urgência, devidamente comprovada, motivada por perigo de vida dos outorgantes ou por extravio ou inutilização do registo causados por incêndio, inundação ou contra calamidade como tal reconhecida por despacho do Ministro da Justiça."

Nas situações de urgência devidamente justificada por perigo de vida[189] também se pode prescindir do registo prévio. Convém ser devidamente justificado com atestado médico emitido pelo competente profissional impõem também, o abrandamento do princípio tendo em conta o perigo de morte iminente do outorgante.[190]

Contudo, este preceito tem sido duramente criticado, pois a norma é restrita, na medida em que pode existir uma efetiva urgência sem que se chegue a verificar o perigo de vida dos outorgantes. Nestas circunstâncias não é possível decidir em concreto o que poderá ser urgente, e por outro modo, dificilmente uma pessoa que esteja em perigo de vida pensa em negócios jurídicos.[191]

Mouteira Guerreio exprime "que se a restrição não fosse apertada, deixava de o ser", e ainda faz uma questão retórica pertinente, passamos a citar: "E quem decidiria, em concreto, quando havia a grande urgência? E como se provava?"[192]

---

[189] Os casos de urgência por perigo de vida dos outorgantes devem ser devidamente justificado em atestado emitido por um médico especialista, impõem também, o abrandamento do princípio tendo em conta o perigo de morte iminente do outorgante. - GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2018, p.118.

[190] É de realçar que estar em perigo de vida não é equivalente a ser portador de doença grave. Por outro lado sendo um juízo eminentemente técnico, só um perito de saúde é que pode pronunciar-se sobre determinada pessoa se encontra em perigo de vida. FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Almedina,S.A., 2014, p. 223.

[191] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial.* Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa,2017,p.75. [consultado a 10 de julho de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

[192] GUERREIRO, J.A. Mouteira- Noções de Direito Registral (Predial e comercial). 2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, S.A., 2010, p.75.

Outros autores defendem que não deveria constar esta exceção: "Quem é imprevidente a ponto de descurar a regulamentação atempada dos seus interesses, porque é que não há de sofrer as consequências da sua imprevidência?".."Por outro lado, uma pessoa em perigo de vida não pensa em negócios jurídicos, e ao mesmo tempo há o rico de o negócio ter sugerido, querido ou imposto pela outra parte ou pelo beneficiário."[193]

Estas críticas de sentido oposto acabam por confirmar que o legislador adotou uma posição intermédia e de facto, equilibrada, pois só em caso de um comprovativo (por exemplo, atestado) de perigo de vida dos outorgantes é que tolera a inaplicabilidade da regra geral.

5.2. Nas zonas em que não vigorou o registo obrigatório[194]

A exceção presente no n.º3 do art.º 9.º do C.R.Pred., é aplicável nos concelhos onde não foi instituído o regime do registo obrigatório[195], permite-se que o proprietário que pretenda dispor do seu prédio, possa fazê-lo sem o registo prévio a seu favor, desde que se trate da primeira transmissão após 1 de outubro de 1984, e apresente documento comprovativo do seu direito ou, então, justifique simultaneamente o seu direito. Neste seguimento, a lei permite que o alienante se legitime pelo título em vez do registo."[196]

Esta exceção[197] é admissível nessas zonas do país, pois o registo encontrava-se frequentemente desatualizado, facilitou-se que o primeiro ato translativo (desde a vigência do código em 1 de outubro de 1984), pudesse ser titulado, sendo exibido

---

[193] IDEM-*IBIDEM*, p.75.

[194]Esta exceção "assenta precisamente na inexistência de registo obrigatório nas zonas sem implantação do cadastro geométrico dos prédios rústicos e na tradição fortemente implantada nos meios rurais de se proceder a compras e vendas sem a devida titulação." GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- Código *do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018, p. 118.

[195] Refere-se às zonas do país em que não foi instituído o regime do registo obrigatório, ou seja nas regiões do país onde o cadastro não estava em vigor.

[196] Silva, Ana Luísa Matos Morim da –*A penhora e os seus efeitos registais*, Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria,2013, p.38. [consultado a 12 de julho de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: A penhora e os seus efeitos registais (ipp.pt)

[197] "Na vigência do CN de 1967, apenas era exigida a legitimação de direitos relativamente aos imóveis situados em concelho onde vigoravam a obrigatoriedade do registo.
Com alteração operada pelo DL nº286/84 de 23 de agosto, com entrada em vigor em 1 de outubro de 1984, a legitimação de direitos foi alargada a todo o país, mas criaram-se algumas exceções, entre elas a possibilidade de no primeiro ato de transmissão a partir daquela alteração não ser exigida a inscrição prévia a favor do transmitente."- FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Almedina,S.A, 2014, p. 224.

documento comprovativo do direito do transmitente, ou, simultaneamente de ser um título registalmente válido (de acordo com o art.º 68.º da C.R.Pred.), ou o que é o mesmo, documento comprovativo do direito no plano do direito substantivo, como já bem se observou. Não é, porém, necessário apresentar qualquer documentação relativa a transmissões intermédias.

Ora, caso a aquisição a favor da pessoa de quem se adquire o direito não estiver registada, é possível prescindir-se do registo, se esse mesmo ato for a primeira transmissão desde a vigência do código, e, se a mesma recair sobre os bens situados nos concelhos onde não vigorava o cadastro. Nesta circunstância é essencial que haja titulo a comprovar o direito do transmitente ou é necessário avançar com a justificação simultânea.

Relativamente, a esta norma suscita-se uma dúvida que se centra no modo de aplicação:

"O n.º3 do art.º 9.º aplicar-se-á apenas aos atos de transmissão respeitantes a prédios não descritos, ou descritos mas sem a inscrição em vigor, de transmissão, de reconhecimento de direito ou de mera posse, ou aplicar-se-á também aos atos de transmissão que recaiam sobre prédios descritos e com a inscrição em vigor?" [198]

Segundo a autora Isabel Pereira Mendes e com base no código do registo predial de junho de 1983, onde constava no seu art.º 20.º n.º3 expressamente a exibição dos documentos necessários para à dedução do trato sucessivo, defende que em todas as situações mencionadas se aplica a disposição.[199]

Realça ainda, que quer o prédio esteja ou não o prédio descrito recaía ou não sobre ele inscrição de aquisição, reconhecimento de direito ou de mera posse, a exceção é aplicável aquando à apresentação do documento comprovativo ou feita a justificação simultânea, do direito da pessoa a quem se adquire.

Ainda sobre esta norma, debate-se sobre o alcance da expressão "documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire".

---

[198] MENDES, Isabel Pereira- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado com Formulário.*13ª edição. Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., *2003, 145.*
[199] IDEM-*IBIDEM*, p.145.

Conforme dispõe João Bastos, "não se exige ao titulador todos os documentos necessários para reatar o registo predial o trato sucessivo a partir do titular inscrito até à pessoa de quem se adquire, mas tão somente o documento comprovativo do facto aquisitivo do direito dessa pessoa."[200]

De acordo com a letra da lei, o direito do transmitente só estará legitimado perante o titulador (e naturalmente, o adquirente), se aquele exibir a este e entregar ao adquirente todos os documentos necessários para que se promova o registo do facto aquisitivo (de forma a que seja verificado o trato sucessivo).

Nesta linha de raciocínio, "prossegue a tutela da confiança do adquirente, que de outro modo poderá sentir-se defraudado no momento do cumprimento do ónus do registo do facto aquisitivo. Sendo ainda de realçar que esta é a interpretação que mais adequadamente viabilizará o cumprimento da obrigação, que também foi consagrada na Reforma, de promover o registo do facto aquisitivo, e cujo sujeito dessa obrigação só em última hipótese será o sujeito ativo desse facto."[201]

Analisaremos a seguinte situação: *A* é proprietário de um prédio, mas não tem o registo a seu favor, vende a *B,* pode prescindir-se do registo a favor de *A*, se o ato a realizar for a primeira transmissão posterior a entrada em vigor do C.R.Pred. e a mesma recair sobre bens situados no concelho onde não vigorou o registo obrigatório, todavia é necessário *A* exibir o título pelo qual prove a sua titularidade.

6. O princípio do Trato Sucessivo versus o Princípio da Legitimação de Direitos

O Princípio da Legitimação de Direitos e o Princípio do Trato Sucessivo são os que se destacam, na matéria notarial e registal, além de outros também importantes. Ambos são independentes entre si, porém relacionam-se um com o outro, realizando uma tarefa de complementaridade.

O princípio da Legitimação de Direitos e o princípio do Trato Sucessivo interligam--se, na medida em que, o direito do adquirente baseia-se e fundamenta-se, no direito do transmitente, o mesmo sucedendo com a constituição de ónus ou encargos sobre

[200] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 3.
[201] IDEM-*IBIDEM*, p.3.

prédios, a qual se verifica pela legitimidade das partes. O que significa que não pode ser titulada a transmissão de um direito sem que a pessoa de quem se adquire disponha de um título de aquisição e sem que a mesma esteja registada a favor do transmitente. [202]

Neste seguimento, o princípio da legitimação de direitos "visa assegurar que quem pretende alienar ou onerar determinado bem imóvel, que é o verdadeiro titular do direito que pretende transmitir, e a forma de demonstrar que é o verdadeiro titular do direito é comprovar que o bem está registado a seu favor, o que leva a que quem pretende transmitir estabeleça ou dê continuidade ao trato sucessivo."[203]

Conforme refere Mouteira Guerreiro existem "autores que se referem à presunção de titularidade que deriva do registo, e para outros, será como que uma nova faceta do trato sucessivo, na perspetiva da constituição dos direitos."[204] Isto significa, que tanto o Princípio da Legitimação de Direitos como o Princípio do Trato Sucessivo, requerem que sejam declarados os factos de que resulte a transmissão de direitos ou a constituição de encargos e, para isso é essencial que se faça prova do mesmo, mediante um documento comprovativo que prove o direito em causa existente na sua esfera jurídica e que se encontre registado a seu favor.

Por outro lado, distinguem-se quanto à forma de aplicação. O princípio da Legitimação de Direitos dirige-se fundamentalmente a quem titula mediante a elaboração do documento particular autenticado, escritura pública ou qualquer outro modo de transmitir direitos sobre imóveis, enquanto que, o princípio do Trato Sucessivo incide sobre a qualificação a cargo do conservador, ou seja, aquele que efetua o registo.

6.1. Harmonização entre o Princípio do Trato Sucessivo e o Princípio da Legitimação de Direitos

[202]" É, nuclearmente, a afirmação do princípio do trato sucessivo que impõe que cada titularidade se apoie na precedente, ou melhor, o ingresso do direito do transmissário no registo depende de prévia inscrição do direito a favor do transmitente."- ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DA JUSTIÇA- *Processo nº 06A2243* de 18.07.2006- Relator: Sebastião Póvoas.

[203] LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018,p 80. [consultado a 12 de setembro de 2022]. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)

[204] GUERREIRO, J.A. Mouteira- *Noções de Direito Registral (Predial e comercial).*2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora,S.A., 2010, pp. 27- 28.

O trato sucessivo deve ser harmonizado com o princípio da legitimação de direitos sobre imóveis por comungarem objetivos idênticos, embora se destinem a entidades diferentes, e garante que sem a intervenção do titular inscrito não é possível proceder a novo registo definitivo sobre o prédio, salvo se for consequência de outro anteriormente inscrito. [205]

Mouteira Guerreiro e Menezes Cordeiro, enunciam que o princípio da legitimação de direitos surgiu com o intuito de "dinamizar a atividade interna dos efeitos do registo, conseguindo, só com isso, uma efetividade maior dos efeitos substantivos variados que o registo predial já comportava."[206] E é desta forma, que o princípio influencia de forma direta a obrigatoriedade do registo em todo o país.

O legislador, ao colocar os princípios enunciados, procurou legitimar a titulação dos atos e o seu registo, transmitindo maior segurança ao mercado jurídico dos imóveis, uma vez que, estes apenas podem ser alienados ou onerados com a intervenção do proprietário definitivamente inscrito.

Como frisamos no capítulo 3.1., o princípio do trato sucessivo possuí um cariz formal, e é um dos mais importantes para que o registo possa alcançar um elevado grau de credibilidade e de certeza. É através deste princípio que "é possível concretizar-se na ordem tabular a essencial regra jurídica de que o direito já tem de existir em quem transmite visto que, de harmonia com o velho brocardo, ninguém pode transmitir o que não tem (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet)".[207]

Por isso, o direito do adquirente tem de basear-se no direito do transmitente, que, portanto, já tem de existir. Como se verifica, "trata-se de um princípio que assegura uma legitimação registal (ou tabular) e, por isso, se tem dito que assim como o princípio da legitimação dispositiva se dirige fundamentalmente a quem elabora o documento (isto é, sobretudo ao notário) o do trato sucessivo visa quem tem de efetuar o registo, ou seja, dirige-se principalmente ao conservador."[208]

O art.º 9.º n.º3 do C.R.Pred. e o art.º 34.º do C.R.Pred. conjugam-se na medida em que, tanto a inscrição prévia como os atos de transmissões anteriormente a 1 de

---

[205]GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- Código do Registo Predial. Anotado e Comentado. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018, p.144.
[206]IDEM-*IBIDEM*,p. 28.
[207]GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de notariado,* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2010, p.15.
[208]IDEM-*IBIDEM*,15.

outubro de 1984, nos concelhos onde não vigorava o regime obrigatório, beneficiam da exceção prevista no citado do n.º3 podendo a transmissão ser realizada sem que os prédios se encontrem definitivamente registados a favor do transmitente.

Ao longo da sua evolução histórica o sistema registal português, nunca tinha possuído uma obrigatoriedade registal implícita em toda a zona do país, apenas coexistiu, até uma dualidade de regimes, na qual pressupunha a obrigatoriedade registal nos concelhos onde existia cadastro geométrico e um regime facultativo nas zonas em que não possuíam cadastro. Este regime possuía sanções aplicadas à data, passavam inicialmente por uma coima e caso não fosse requerido registo dentro do prazo de três meses poderia sancionar-se o facto com as penas aplicáveis ao crime de desobediência qualificada. [209]

Atualmente, desde 21 de julho de 2008, vigora o regime de registo obrigatório de forma direta, de tal modo que, quem pretende alienar ou onerar terá de estar legitimado para que possa garantir o fim primordial do registo. No entendimento do autor Mouteira Guerreiro, a posse não pode ser oculta, esta será definida atualmente pela inscrição registal.[210]

Na redação que foi dada em 1984, o âmbito da aplicação dos dois preceitos normativos, em análise, não eram exatamente o mesmo. Enquanto que o art.º 34.º n.º1 da C.R.Pred. referia-se à aquisição de direitos ou constituição de direitos por negócio jurídico, já o princípio da legitimação de direitos da mesma codificação não se esgotava no negócio jurídico.

Na teoria a posição defendida repercutiu numa ideia deliberada da comissão revisora, porém, na prática, houve várias interpretações opostas sobre este assunto. Havia quem entendesse que o campo de aplicação do n.º1 do art.º 34.º deveria ser idêntico ao do n.º1 do art.º 9.º, abrangendo portanto, todos os factos de que resultasse a aquisição de direitos ou constituição de encargos, por negócio jurídico ou por qualquer outro título. [211]

---

[209] GUERREIRO, J.A. Mouteira- *Noções de Direito Registral (Predial e comercial).*2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, S.A.,2010, p.73.
[210] IDEM-*IBIDEM*, p.74.
[211] MENDES, Isabel Pereira- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado com Formulário.*13ª edição. Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., *2003,p.134.*

A divergência dos termos usados no art.9.º e no art.º 34.º patenteia uma diferença de objetivos, na primeira abrange-se uma titulação ampla que inclui o negócio jurídico, mas não se esgota com ele e na segunda uma titulação mais específica que se restringe ao Negócio Jurídico.

O princípio do trato sucessivo foi expressamente instituído "como regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo,"[212] através do Código de 1959, e passou a obter duas vertentes ou modalidades explanadas no número 1 e 2 do artigo correspondente: a da primeira inscrição ou inscrição prévia, respeitante a prédios não descritos ou sem inscrição em vigor e a modalidade das inscrições subsequentes.

No primeiro caso, tratando-se de um negócio jurídico aquisitivo posterior à data da vigência do Código (a 01.01.1960), para se efetuar a primeira inscrição tornava-se necessário que o título respetivo fosse anterior a essa data, pelo que, antes de se lavrar o registo a favor do requerente haveria a necessidade de efetuar os outros registos prévios, recuando até ao que antecedesse a referida data.

Na vertente da modalidade das inscrições subsequentes, quando sobre o prédio existia uma inscrição de aquisição em vigor, não era possível, e continua a não sê-lo, lavrar uma nova inscrição sem a intervenção do titular inscrito.

Neste âmbito, o Decreto-Lei nº 60/90, de 14 de fevereiro, veio alterar o n.º1 do art.º 34.º da C.R.Pred., na qual passou a ter a seguinte redação:

1- "O registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da al.c) do n.º 2 do art.º 9.º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.
2- No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito."

No que concerne o campo de aplicação do princípio do trato sucessivo está limitado ao negócio jurídico.

"Na vigência do código de 1959 a Direção- Geral dos Registos e do Notariado acolhia o entendimento de que a exigência da inscrição prévia a favor do transmitente ou do onerante era limitada à transmissão ou oneração resultante de negócio jurídico, e no Código de 1967 tal limitação ficou expressamente consagrada com o emprego da

[212] A citação é do preâmbulo do Dec-Lei nº 42 565, de 8 /10/1959, que aprovou o Código de 1959.

palavra "negócio" no art.º 13.º o que veio a ser reforçado com o emprego da expressão "negócio jurídico no n.º1 do art.º 34.º do Código de 1984."[213]

O DL nº 116/2008, de 4 de julho continua a referenciar que o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico e a transmissão de direitos depende da inscrição prévia dos bens em nome de quem os onera ou transmite.
No entanto, consigna uma exeção prevista no art.º34.º n.º2 do C.R.Pred., encontra-se isento da obrigatoriedade de inscrição prévia em nome do transmitente aquando a apresentação de documento comprovativo.

O legislador de 1990 constatou que "a norma do art.º 9.º do Código veio diminuir drasticamente o campo de aplicação da regra da inscrição prévia do registo. Cumpre reconhece-lo, fixando com rigor o princípio do trato sucessivo."[214]

Por conseguinte, entendeu-se que a consagração elencada no art.º 9.º do C.R.Pred visa proteger de forma afincada a segurança do comércio jurídico imobiliário.[215]

6.2. Distinção entre o Princípio do Trato Sucessivo versus o Princípio da Legitimação de Direitos

As duas disposições em análise não podem ser confundíveis quanto aos seus propósitos.

O princípio da Legitimação de Direitos dirige-se às entidades que titulam os factos jurídicos designadamente, Juízes, Notários, Advogados, Solicitadores, as Câmaras de Comércio e indústria (art.º 38.º do Decreto-Lei nº 76 –A/2006, de 29 de março) e demais entidades que titulam factos sujeitos a registo.[216] O princípio do Trato Sucessivo é verificado ou controlado pelo conservador, aquele que efetua o registo e verifica a viabilidade dos pedidos do registo.

---

[213]IDEM-*IBIDEM*, p. 2.
[214]GONZÁLEZ, José Alberto R.L. Gonzaléz; Januário, Rui–*Direito Registral Predial- Noções Práticas*. Qui Juris? Sociedade Editora,Lda., 3ª ed. , p.177.
[215]IDEM-*IBIDEM*, p.177.
[216] Os notários para além desta faculdade, podem ainda formalizar estes atos através de escritura pública e as conservatórias para, alguns atos, podem recorrer ao Procedimento Especial de Transmissão, Oneração e Registo de Imóveis, designado "Casa Pronta."- ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas -*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, 2017,p.24.

No que respeita ao âmbito de aplicação, o princípio do Trato Sucessivo subdivide-se em duas modalidades, a modalidade de inscrição prévia (art.º 34.º, n.º1 a 3) e a modalidade da continuidade das inscrições (art.34.º, n.º4).

O n.º1 do art.º34.º C.R.Pred., cita que o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera. O disposto do n.º2 refere que o registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito não tiver sido apresentado perante o serviço do registo.

Nos termos do n.º3 do art.º 34º do C.R.Pred., a inscrição prévia fica dispensada quando o registo seja baseado em partilhas quer seja de heranças, quer seja de património conjugal, ou do património da pessoa coletiva.

No que tange o art.º 34.º, nº4 do C.R.Pred., consagra o trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, refere que não pode ser lavrado o registo definitivo de atos pelos quais transmitem direitos ou constituem encargos sobre bens imóveis, sem que os bens transmitidos ou onerados estejam inscritos definitivamente a favor do transmitente ou de quem os onera. Logo, é sempre necessária a intervenção do titular definitivamente inscrito para ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro ato anteriormente inscrito.

Na letra da lei, o preceito do n.º1 do art.º 9.º do C.R.Pred. visa todos os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos, os quais não podem ser objeto de alienação ou oneração sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor de quem os transmite ou constitui o encargo.

Além disso, no que toca ao objeto, o princípio da legitimação de direitos não faz qualquer distinção a prédios não descritos ou descritos, mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou mera posse em vigor, pressupõe uma normalidade na atuação do titulador.[217]

[217] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 2.

Quanto ao princípio do trato sucessivo, separa claramente a modalidade de inscrição prévia da inscrição da modalidade continuidade das inscrições. A primeira refere-se aos prédios não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição em vigor.

A segunda modalidade refere-se aos prédios descritos, ou reconhecimento de direitos suscetível de ser transmitido, ou de mera posse. Neste segmento, "o campo de aplicação trato sucessivo é muito mais vasto do que o da legitimação. Desde logo, e em princípio – pensemos no caso da expropriação, o trato sucessivo também não atuará."[218]

Em princípio[219], os casos excecionais que escapam à legitimação de direitos pelo titulador, não escaparão, à observância do princípio do trato sucessivo, por exemplo é possível proceder ao registo de um prédio descrito com inscrição de aquisição em nome de pessoa diversa do requerido, ainda que tenha que ser qualificado como provisório por natureza; no entanto não será possível efetuar o registo definitivo do facto sem o registo intermédio de aquisição a favor do requerido ou sem o suprimento da intervenção do titular inscrito.

Em relação aos prédios descritos e com a inscrição de aquisição (ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse) em vigor, coloca-se a questão de saber se terão de ser apresentados ao titulador todos os documentos que permitam observar o princípio do trato sucessivo ou basta apenas apresentar o documento que legitime o direito do transmitente?[220]

O atual Código na sua norma legal prevista no art.º 9º n.º3 do C.R.Pred. contém a seguinte expressão: "documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire."

Com o efeito, não era esta expressão que constava no Código aprovado pelo DL n.º305/83, de 29 de julho (o mesmo não chegou a entrar em vigor), tinha a seguinte redação no art.º 20.º n.º3: "documentos necessários à dedução do trato sucessivo." Deste teor histórico tem se argumentado que "não se exige a exibição ao titulador de todos os documentos necessários para reatar no registo predial o trato sucessivo a partir do titular

---

[218] IDEM-*IBIDEM*, p. 2.

[219]Referenciamos a palavra "em princípio", porque há casos que fogem à aplicação do trato sucessivo, acontece por exemplo nos casos de expropriação, da usucapião em que se estabelece um novo trato sucessivo, ou em casos excepcionais por lei especial.

[220] FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Almedina, S.A., 2014, p.232.

inscrito até à pessoa de quem se adquire, mas tão somente o documento comprovativo do facto aquisitivo do direito dessa pessoa."[221]

A partir da redação histórica em análise tem-se sustentado que o n.º3 do art.º 9.º do C.R.Pred. "não se exige a exibição ao titulador de todos os documentos necessários para reatar no registo predial o trato sucessivo a partir do titular inscrito até à pessoa de quem se adquire, mas tão somente o documento comprovativo do facto aquisitivo do direito dessa pessoa."[222]

No entendimento de João Bastos, o direito do transmitente apenas estará legitimado se for exibido todos os documentos que, por imposição do trato sucessivo, sejam necessários para proceder ao registo do facto aquisitivo. É de facto uma "interpretação que prossegue a tutela da confiança do adquirente".[223]

Na mesma linha de raciocínio, Isabel Pereira Mendes indica que é necessário exibir os documentos necessários para a dedução do trato sucessivo, quer esteja perante atos de transmissão respeitantes a prédios não descritos, ou descritos mas sem a inscrição em vigor, de transmissão, de reconhecimento de direito ou de mera posse, ou bem como aos atos de transmissão que recaiam sobre prédios descritos e com a inscrição em vigor.[224]

Para evitar dificuldades futuras aos interessados, pelo facto de não existirem documentos para comprovar a titularidade, foi criada a disposição do art.º 9.º do C.R.Pred., dirigido às entidades encarregadas da titulação dos factos, às quais se impõe a obrigação de exigirem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo, ressalvando-se, porém, algumas situações consideradas excecionais.

Ao analisarmos o art.º 34.º n.º2 do C.R.Pred. refere textualmente o seguinte: "O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em

---

[221] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p.3.
[222] FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Almedina,S.A., 2014, p.232.
[223] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p.3.
[224] MENDES, Isabel Pereira- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado com Formulário.*13ª edição. Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., *2003, 145.*

nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo".

Esta norma versa o princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia no segmento de aquisição de direitos.

É de frisar que no âmbito do n.º2 do art.34.º, estabelece exeçeções, admitindo em certos casos que a verificação do direito do transmitente não seja feita pelo registo mas sim pela exibição perante o titulador de documento comprovativo do direito. As situações que se enquadram nas exceções encontram-se previstas na al. b) do n.º2 do art.º 9.º, designadamente, os atos de transmissão praticados por quem tinha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos e os casos elencados no n.º3 daquele art.9.º, ou seja, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984, tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório. E nestes casos, apesar de a comprovação do direito do transmitente ser feita perante o titulador, o art.º 34.º n.º2 impõe que o documento comprovativo do direito seja apresentado perante o conservador.

Por força do princípio, está-lhes impedido que, nas situações em que exista sobre os prédios registo de aquisição ou mera posse, lavrem uma qualquer outra inscrição, em termos definitivos, sem a intervenção do respetivo titular, nos termos do artigo 34.º, n.º 2.

Na existência de uma desatualização a nível registal, "derivada do facto de o registo não ser obrigatório e de anteriormente a 1 de outubro de 1984, não ter vigorado o princípio da legitimação, há que proceder, previamente, ao registo das aquisições intermédias, reatando-se o trato sucessivo antes de se proceder ao registo definitivo de aquisição a favor do atual proprietário".[225]/[226]

O princípio da legitimação reforça a proteção conferida pelo princípio do trato sucessivo, "na medida em que veda que o próprio negócio seja titulado, sem que se

[225] ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES- *Processo nº1154/08-2* de 18 de setembro de 2008 –Relator: Augusto Carvalho.

[226] "O registo de aquisição de direitos prevista no n.º 2 respeita apenas à aquisição de direitos por negócio jurídico e que tenham sido celebrados a partir de 1 de outubro de 1984. O registo de aquisição de direitos em consequência de negócios jurídicos celebrados anteriormente a 1 de outubro de 1984, pode ser efetuado sem necessidade da apresentação de documento comprovativo do direto do transmitente, em consequência da redação do artigo 35.º, alínea b), na sua redação inicial, que dispensava a inscrição intermédia para os registos de negócios jurídicos de aquisição titulados antes de 1 de janeiro de 1984."- MACHADO, Vírgilio- *Código do Registo Predial-Anotado,* 2017 *(não publicado), p.30*.

encontre comprovada o registo prévio a favor do transmitente."[227]

Neste sentido, afirma-se que o princípio da legitimação institui um instrumento adicional ao princípio do trato sucessivo, pois o mesmo visa impedir a própria prática do ato a registar (caso esteja em desconformidade com o que consta no registo). [228]

Além disso, transmite uma dupla funcionalidade: de um modo dispensa a inscrição prévia em nome do transmitente sempre que o processo do registo de aquisição tenha sido instruído como documento comprovativo do direito; por outro prisma, obriga o adquirente a comprovar perante o conservador o direito do transmitente, ainda que tenha comprovado o seu direito perante o titulador.

Nestes termos, o legislador impõe um duplo controlo de legalidade pelo titulador como pelo conservador. É de frisar que o conservador não fica vinculado à apreciação do título do transmitente pelo titulador, pode o mesmo levantar obstáculos ao ingresso definitivo do registo de aquisição.

O não cumprimento do princípio da legitimação de direitos não gera nulidade ou qualquer anulabilidade, apenas apresenta meras consequências disciplinares. Os autores Oliveira de Ascensão e Carvalho Fernandes consideram que está perante um "negócio válido porque este princípio se circunscreve à legitimação registal, não estando em causa a legitimação substantiva."[229]

A violação do trato sucessivo concebe a nulidade, deve ser registada como provisório por dúvidas, podendo, porém, esta nulidade ser sanada com a realização do registo em falta se ainda não se encontrar registada a ação da declaração da nulidade.

---

[227] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes- *Direitos Reais*. 8ª ed. Coimbra: Almedina, 2019, p.253.

[228] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa,2017, p.36. [consultado a 02 de outubro de 2022]. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)

[229] RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina,S.A.,2005, p.276.

Conclusão

O ordenamento jurídico registal contém princípios que constituem a base estrutural sólida do sistema registal português. Esses mesmos princípios são independentes entre si, porém relacionam-se entre si, uns com os outros realizando uma tarefa de complementaridade.

O princípio do Trato Sucessivo e o princípio da Legitimação de Direitos são considerados, entre outros, os principais pilares do nosso sistema registal, na medida em que possuem um reforço no registo, com vista a alcançar um grau de credibilidade e de certeza, e consequentemente, transmitem proteção ao comércio jurídico imobiliário, sendo o princípio do trato sucessivo elevado à categoria de pressuposto a par da legitimidade e representação.

O princípio do Trato Sucessivo encontra-se legalmente consagrado nos art.º34.º e 35.º do C.R.Pred., refere que não pode ser lavrado o registo definitivo de atos pelos quais transmitem direitos ou constituem encargos sobre bens imóveis, sem que os bens transmitidos ou onerados estejam inscritos definitivamente a favor do transmitente ou de quem os onera. Resumidamente, é sempre necessária a intervenção do titular definitivamente inscrito para poder ser lavrada uma nova inscrição definitiva.

Este princípio estabelece que o registo de um determinado facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior a favor do transmitente. Por outras palavras, o direito do adquirente tem de basear-se num facto previamente registado, em regra o registo de aquisição a favor do transmitente.

Na letra da lei, o princípio da Legitimação de Direitos previsto legalmente no n.º1 do art.º 9.º do C.R.Pred. visa todos os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos, sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor de quem os transmite ou constitui o encargo. Contudo, este princípio prevê as exceções constantes no n.º2 e nº3 do art.9.ºdo C.R.Pred..

No mesmo seguimento, só pode transmitir direitos sobre bens imóveis quem tiver esses bens inscritos no registo predial em seu nome, e, de igual forma, só podem constituir encargos sobre bens imóveis contra a pessoa em nome de quem eles se encontram inscritos no registo.

É de realçar que o princípio da Legitimação de Direitos não faz a distinção entre prédios não descritos ou descritos, mas sem inscrição de aquisição em vigor, reconhecimento de direitos suscetível de ser transmitido ou mera posse em vigor. Ao contrário, do previsto no princípio do Trato Sucessivo contempla a modalidade de inscrição prévia e a modalidade da inscrição intermédia, a primeira refere-se aos prédios não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição em vigor, e a segunda visa a continuidade das inscrições. [230]

As duas disposições não podem ser confundíveis quanto aos seus propósitos: o art.º 34.ºdo C.R.Pred. dirige-se ao conservador, aquele que efetua o registo e verifica a viabilidade dos pedidos de registo, enquanto que o art.º 9.º do C.R.PRred. dirige-se às entidades que titulam os factos jurídico, designadamente os juízes, notários, solicitadores, advogados, as câmaras de comércio e indústria (art.º 38.ºdo Decreto-Lei nº76-A/2006,de 29 de março) e demais entidades que titulem factos sujeitos a registo.

Porém, há que frisar que estes mesmos princípios interligam-se, na medida em que, o direito do adquirente baseia-se e fundamenta-se no direito do transmitente, ou seja, é necessário comprovar a legitimidade das partes para que se possa proceder à aquisição ou oneração.

Destarte o princípio da Legitimação de Direitos exige a quem pretende alienar ou onerar determinado bem imóvel, que se legitime através do registo é o verdadeiro titular do direito, e a forma de comprovar que é o verdadeiro titular é através de uma prova autêntica, ou seja, mediante o registo seu favor, dando-se, deste modo, continuidade às inscrições e assegurando-se essa continuidade com a inscrição dos direitos no registo (princípio do Trato Sucessivo).

O legislador, ao destacar os princípios em análise, procurou legitimar a titulação dos atos e o seu registo, transmitindo maior segurança ao comércio jurídico, visto que os bens imóveis apenas podem ser alienados ou onerados com a intervenção do proprietário.

Ao finalizar o tema em estudo cremos que não será descabido salientar que o título e o registo são importantes meios não apenas como meio probatório dos direitos, como igualmente visa proteger e assegurar o tráfico jurídico imobiliário. Ambos

[230] BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), p. 2.

projetam-se numa informação generalizada e traduzem de modo transparente a verdade substancial, ou mais concretamente, procura-se reconciliar a verdade os factos titulados com a realidade tabular ou registal.

Referências Bibliográficas

- ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS – *O trato sucessivo*. Regesta: revista de direito registral. Torres Novas, 1982, nº27.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de - *Publicidade e Teoria dos Registos.* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 1966.
- BASTOS, João- *A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR).
- FERNANDES, Luís A. Carvalho- *Lições de Direitos Reais. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora, Lda.,2017.*ISBN: 978-972-724-342-6.
- FERREIRINHA, Fernando Neto– *A justificação Notarial para fins de registo predial*. Comemorações dos 35 anos do Código Civil: Faculdade de Direito de Coimbra, 2004.
- FERREIRINHA, Fernando Neto e SILVA, Zulmira Neto Lino da- *Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática.* 4ª edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2008.
- FIGUEIREDO, David Martins Lopes de - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis.* 2ª edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2014.
- GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2003. ISBN: 972-40-1921-7.
- GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto- *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*: Escritura de Justificação, Processo de Justificação Registal. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2017. ISBN: 978-972-40-7109-1.
- GONZÁLEZ, José Alberto R.L. Gonzaléz; Januário, Rui–*Direito Registral Predial- Noções Práticas*. Qui Juris? Sociedade Editora, Lda., 2ª ed. (revista e comentada). ISBN: 972-724-261-8.
- GUERREIRO- J.A.Mouteira - *Manual de Direito Registral Imobiliário.* Coimbra: Edição Almedina,S.A., 2022. ISBN: 978-989-40-0397-7.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira– *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português.*1ª edição. Coimbra: Almedina, S.A., 2014. ISBN: 978-972-32-2219-7.

- GUERREIRO, J.A. Mouteira- *Noções de Direito Registral (Predial e comercial).*2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, S.A., 2010. ISBN: 978-972-32-0657-9.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira- *Temas de Registos e de notariado,* Coimbra: Edições Almedina, S.A, 2010.
- GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado.* Coimbra: Edições Almedina,S.A.,2018. ISBN: 978-972-40-7603-4.
- HÖRSTER, Heinrich Ewald – *Efeitos do registo – terceiros -aquisição a non domino,* Revista de Direito e Economia, 8, Coimbra, 1982.
- JANUÁRIO, Rui; GAMEIRO, António - *Direito Registral Predial.* Quid Juris: Sociedade Editora, Ld.ª, 2016. ISBN: 978-972-724-756-1.
- JARDIM, Mónica- *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Atualidade,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR).
- JARDIM, Mónica -*Estudos de Direitos Reais e Registo Predial.* Coimbra: GESTLEGAL, 2018. ISBN: 978-989-54076-5-1.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes- *Direitos Reais*. 8ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019. ISB: 978-972-40-7826-7.
- LOPES, Joaquim Seabra- *Direitos dos Registos e do Notariado*. 7ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019. ISBN: 978-972-40-7799-4.
- MACHADO, Vírgilio- *Código do Registo Predial-Anotado,* 2017 *(não publicado)*.
- MACHADO, Virgílio- *O registo e o cadastro*. Palestra na Universidade do Minho, 2015.
- MAGALHÃES, Jorge de Seabra- *O Trato Sucessivo*. Regesta: Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos, Torres Novas,1982.
- MENDES, Isabel Pereira- *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado com Formulário.*13ª edição. Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., *2003.*
- MENDES, Isabel Pereira- *Estudo sobre o Registo Predial.* Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2003. ISBN 972-40-1944-6.

- RODRIGUES, Fernando Pereira - *Usucapião - Constituição Originária de Direitos Através da Posse*. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2008.
- RODRIGUES, Pedro Nunes - *Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Edições Almedina, S.A.,2005. ISBN:972-40-2407-5.
- SANTOS, Eduardo dos. Do Princípio do Trato Sucessivo, in "Regesta, Revista de Direito Registral", Ano XII, Abril-Junho 1991, no 2, págs. 35 e segs; e v. g. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de Outubro de 1992, in, "Boletim do Ministério da Justiça", no 420, pág. 572.
- SOARES, Blandina - *Processo de Justificação no Registo Predial.* Workshop organizado pelo IRN.I.P e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), 2019.
- VIEIRA, José Alberto – *Direitos Reais*. 3ª edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2020.

Webgrafia

- Arquivo Nacional Torre do Tombo. *Chancelaria Régia*. Direção- Geral do Livro, dos Arquivos e das Bibliotecas. Disponível em: https://digitarq.arquivos.pt/details?id=3813585
- ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas-*Estudos de Registo predial- Noções Fundamentais. Efeitos substantivos do Registo Predial*. Lisboa: Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa,2017. ISBN: 978-972-629-110-7. Disponível em: Revista da Ordem dos Advogados - I-II 2017 - Ano 77 (oa.pt)
- CORDEIRO, António Menezes- *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, Ordem dos Advogados. Disponível em: {e0cc0110-ab54-439f-81dc-c2f464acc0b6}.pdf (oa.pt)
- DALA, Regina Nayessu Marcelino- *Aquisição Tabular: Efeito atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial.* Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Ciências Jurídico- Forenses. Universidade de Lisboa, 2019. Disponível em: Repositório da Universidade de Lisboa: Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código de registo predial
- JARDIM, Mónica- *A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Atualidade,* disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais

(CENoR). Disponível em Início - CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registais (uc.pt)

- LOPES, Pedro Miguel Avidos- *O trato sucessivo e questões conexas*. Felgueiras: ESTG: Projeto Avançado em Solicitadoria, 2018. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: O Trato Sucessivo e Questões Conexas (ipp.pt)
- MACHADO, Virgílio Félix- *Os fins do registo e a função do conservador*. ESTG, IPP, 2011. Disponível em: 12-Cessação dos efeitos do registo (ipp.pt)
- MENDES, Isabel Pereira– *Justificações e Princípios Registrais. 2011.* Disponível em: JUSTIFICAÇÕES E PRINCÍPIOS REGISTRAIS (yumpu.com)
- MOREIRA, Mara Isabel Vieira- *Justificação Notarial versus Justificação Registal.* Mestrado em Solicitadoria: ESTG, IPP, 2015. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: Justificação Notarial versus Justificação Registal (ipp.pt)
- PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel- *Proteção ao terceiro de boa fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil- Portugal.* Universidade Autónoma de Lisboa: Mestrado em Direito, 2016. Disponível em: Camões - Repositório Institucional da Universidade Autónoma de Lisboa: Proteção ao terceiro de boa fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil - Portugal. (ual.pt)
- SILVA, Ana Luísa Matos Morim da Silva –*A penhora e os seus efeitos registais.* Felgueiras: ESTG:Projeto Avançado em Solicitadoria,2013. Disponível em: Repositório Científico do Instituto Politécnico do Porto: A penhora e os seus efeitos registais (ipp.pt)

Jurisprudência

- ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA- *Processo n.º 06A2243* de 18.07.2006- Relator: Sebastião Póvoas.
- ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICA- *Processo n.º 9494/16.1T8ALM-B.L1.S1* de 05.11.2019 – Relatora: Maria Clara Sottomayor.
- ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA- *Processo n.º08A2327 de* 30.09.2008. Relator: Nuno Cameira.
- ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL *nº379/2012 de* 12/07/2012. Relator Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro.

- ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES- *Processo n.º1154/08-2* de 18 de setembro de 2008 – Relator: Augusto Carvalho.
- ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES- *Processo n.º5480/16.0T8BRG.G1 de* 19 de outubro de 2017- Relator: Maria João Bastos.
- ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO- *Processo n.º 07A2464, de 04- 12-2007*. Relator: Azevedo Ramos.
- ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE COIMBRA - *Processo n.º 519/08.5TBSRE.C2 de 03.11.2009*-Relator: Alberto Ruço.

Pareceres

- P.º n.º C. N. 27/2000 DSJ-CT - *Escritura de justificação notarial – Exibição de licença de utilização.* Disponível em Pareceres do Conselho Consultivo | IRN.Justica.gov.pt
- Pº nº C.P. 63/2008 SJC-CT- *Alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, no Código do Registo Predial. Reflexos nos procedimentos simplificados do balcão das heranças e de divórcios com partilha*. Relatora: Isabel Ferreira Quelhas Geraldes. Disponível em : IRN: Pº C.P.63/2008 SJC-CT-Direito em Dia
- P.º R.P. 101/2009 SJC-CT- *Interposição de recurso hierárquico – número da descrição ou das descrições a anotar no diário. Transmissão de direitos sobre prédios não descritos ou sem inscrição em vigor por herdeiros devidamente habilitados- princípio da legitimação de direitos e princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia. Promoção de atos de registo predial online-deposita eletrónico de documento particular autenticado.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: IRN: Pº R.P. 101/2009 SJC-CT - Direito em Dia
- Pº R. P. 46/2009 SJC-CT- *Inscrição de penhora efetuada como provisória por dúvidas. Divergência entre as áreas constantes da matriz e as áreas das descrições prediais. Atualização/Retificação- Conversão do Registo.* Relatora: Isabel Ferreira Quelhas Geraldes. Disponível em: RP46-09 (justica.gov.pt)
- Parecer Proc. C.P. 61/2013- STJ- CC- *Dispensa de inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa –*

Constituição de hipoteca pelos herdeiros habilitados. Disponível em : IRN: Pº C.P.61/2013 SJC-CC-Direito em Dia

- Parecer C.P.18/2017 STJSR-CC - *Venda de imóveis perdidos a favor do Estado - (des)necessidade de registo intermédio de aquisição a favor do Estado.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: IRN: C. P. 18/2017 STJSR-CC - Direito em Dia
- Parecer nº10/CC/2020 STJSR-CC- *Promessa de alienação com eficácia real – vicissitudes modificativas e extintivas – reflexo tabular e emolumentar.* Relatora: Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Disponível em: C.P. 2-2020 STJSR-CC.pdf (justica.gov.pt)