ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M MESTRADO
SOLICITADORIA

O princípio do trato sucessivo versus legitimação de direitos – aproximações e afastamentos

Nelson Filipe Gomes de Sousa

DEZEMBRO/2023

ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

P.PORTO

M MESTRADO
SOLICITADORIA

O princípio do trato sucessivo versus legitimação de direitos – aproximações e afastamentos

Nelson Filipe Gomes de Sousa
8180571

Orientador

Doutor Virgílio Félix Machado

Relatório de Projeto apresentado para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Solicitadoria pela Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico do Porto.

DEZEMBRO/2023

Declaração de Integridade

Eu, Nelson Filipe Gomes de Sousa, estudante nº 8180571, do Mestrado de Solicitadoria da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico do Porto, declaro que não fiz plágio nem auto-plágio, pelo que o trabalho intitulado "O princípio do trato sucessivo versus legitimação de direitos – aproximações e afastamentos" é original e da minha autoria, não tendo sido usado previamente para qualquer outro fim. Mais declaro que todas as fontes usadas estão citadas, no texto e na bibliografia final, segundo as regras de referenciação adotadas na instituição.

Agradecimentos

Após o término do presente projeto avançado, cumpre agradecer a inúmeras pessoas que desempenharam um papel preponderante ao longo deste caminho, e que contei com o seu inesgotável apoio:

- Em primeira instância aos meus Pais, pelo carinho inconcebível e por me providenciarem todos os meios para atingir os meus objetivos, por me incentivarem a enveredar neste desafio e pelo constante apoio na concretização dos meus sonhos e devaneios;
- Aos meus avós, que pese embora nem todos já estejam presentes, estou certo do orgulho que detêm na minha educação e nas conquistas já alcançadas;
- Deixo um profundo agradecimento ao Professor Doutor Virgílio Félix Machado, pela orientação prestada, pelos seus ilustres ensinamentos ora transmitidos e por me aceitar como seu "discípulo" na corrente exposição, o que me leva a reconhecer o seu profissionalismo extraordinário;
- Por seu turno, devo agradecer também à minha namorada, por caminharmos lado a lado nesta etapa tão relevante para mim, e por me incitar nas fases de trabalho mais desgastantes;
- E, finalmente, à Escola Superior de Tecnologia e Gestão – Politécnico do Porto, por todos os anos que me acolheu e pelas aprendizagens imprescindíveis, não esquecendo todos os Professores e amigos que influenciaram o meu percurso académico e que me prepararam para o meu trajeto profissional.

Resumo

No seguimento do Mestrado em Solicitadoria, e no âmbito da Unidade Curricular de Projeto Avançado, incumbe a cada um dos mestrandos a concretização de um projeto avançado, que *in casu,* versa sobre a temática: "O princípio do trato sucessivo versus legitimação de direitos – aproximações e afastamentos", enquadrada no Registo Predial.

Porquanto, o trato sucessivo constitui um pressuposto do sistema registral, capaz de tutelar e promover a segurança no comércio jurídico imobiliário, essencialmente, no que concerne à lógica da continuidade das inscrições.

Em boa verdade, o trato sucessivo prevê duas modalidades: os números 1, 2 e 3 do art.º 34º do CRPred dizem respeito ao trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia; já no que tange ao N.º 4, observa-se a continuidade das inscrições.

Assinale-se que é o titular inscrito que está legitimado para alienar ou onerar o prédio em causa, devendo demonstrar que o prédio está registado a seu favor, cumprindo-se princípio da legitimação consagrado no art.º 9º do CRPred.

O método utilizado para trabalhar nesta vertente de investigação jurídica, assentará, essencialmente, em dois polos, como sejam, por um lado, análise de referências bibliográficas, conjugadas, por outro, com o exame de Jurisprudência portuguesa e Pareceres/Orientações do Instituto dos Registos e do Notariado.

Por fim, evidenciamos a existência de bibliografia relacionada com a temática em apreço, o que apraz proclamar que é um tópico gerador de alguma discussão no plano doutrinal, pelo que ao longo da escrita do projeto avançado procuraremos discorrer e aprofundar a letra da lei, naquilo que é o seu entendimento, sempre que possível com recurso a jurisprudência e doutrina.

Abstract

Following the Master's in Solicitorship, and within the scope of the Curricular Unit of Advanced Project, it is up to each of the master's students to carry out an advanced project, which in casu, deals with the theme: "The principle of successive treatment versus legitimation of rights – approximations and departures", framed in the Land Registry.

Because the successive treatment constitutes a presupposition of the registration system, capable of protecting and promoting security in the real estate legal trade, essentially, about the logic of continuity of registrations.

In truth, the successive agreement foresees two modalities: numbers 1, 2 and 3 of article 34 of the CRPred concern the successive agreement in the modality of prior registration; regarding Nº 4, the continuity of the inscriptions can be observed.

It should be noted that it is the registered holder who is entitled to dispose of or encumber the property in question and must demonstrate that the property is registered in his favor, complying with the principle of legitimation enshrined in article 9 of the CRPred.

The method used to work in this aspect of legal research was essentially based on two poles, namely, on the one hand, some analysis of bibliographic references, combined, on the other, with the examination of some Portuguese Jurisprudence and Opinions/Guidelines of the Institute of Registries and of the Notary.

Finally, we evidence the existence of some bibliography related to the subject in question, which we are pleased to proclaim that it is a topic that generates some discussion on the doctrinal level, so throughout the writing of the advanced project we will seek to discuss and deepen the letter of the law, in what is its understanding, whenever possible with recourse to jurisprudence.

Palavras-Chave
Aquisição; Trato sucessivo; Legitimação de direitos; Encadeamento; Complementaridade

Key Words
Acquisition; Successive tract; Legitimation of rights; chaining; Complementarity

Índice:

Resumo 6
Abstract 7
Palavras-Chave 7
Key Words 7
Considerações introdutórias 9
Siglas e abreviaturas 11
1.Definição e proveniência do Registo Predial 11
2.O Direito do Registo Predial no sistema jurídico. O sistema do título e o princípio da publicidade dos Direitos Reais 13
3.A segurança jurídica. Princípio da publicidade dos Direitos Reais. A fé pública 14
4.Evolução histórica do Direito Registral Português e a sua relevância social 18
5.Objeto do Registo Predial 21
5.1 Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitas a registo 31
6.Princípios funcionais e orientadores do sistema registral português 32
6.1 O princípio da instância. Processo de registo; legitimidade e representação 33
6.2 O princípio da obrigatoriedade 35
6.3 O princípio da tipicidade 38
6.4 O princípio da presunção da verdade registral 38
6.5 O princípio da oficiosidade 40
6.6 O princípio da legalidade - qualificação 41
6.7 O princípio da prioridade 43
6.8 Princípio do Trato Sucessivo – Noção 44
6.8.1 Evolução histórica do princípio do trato sucessivo 48
6.8.2 As modalidades do trato sucessivo - algumas perspetivas doutrinais 54
6.8.3 Exceções ao Princípio do trato sucessivo 56
6.8.4 Trato sucessivo e seus desvios: justificação e citação para declaração de titularidade 60
6.9 Princípio da legitimação de direitos (legitimação dispositiva) 68
6.9.1 Exceções ao princípio da legitimação de direitos 71
6.9.2 Documento comprovativo do direito do transmitente 74
6.9.3 Efeitos da legitimação 76
7.Princípio do trato sucessivo versus princípio da legitimação de direitos 77
8.Harmonização entre o trato sucessivo e a legitimação de direitos 82

9.Campo de aplicação dos artigos 9º e 34º do Código do Registo Predial - afastamentos/divergência 84
Conclusões Finais 87
Bibliografia 89
Jurisprudência e Pareceres/Orientações do IRN 92

Considerações introdutórias

Nos dias que correm, numa sociedade, persistem parâmetros do Direito, que advêm de Leis, Decretos de Lei, Portarias, Regulamentos ou outra qualquer disposição, com o intuito *sine quo non* de regular e ajustar a vida em comunidade.

O acesso ao Direito e à Justiça funciona como um marco do cidadão comum, o que implica no plano instrumental o acesso à informação sobre o direito, e como repercussão, a capacidade de efetivação de direitos. Esta conquista consubstancia-se num requisito básico e primordial de um sistema que se pretende moderno, célere e eficaz, cujo intuito, passa por garantir e não apenas aclamar, os direitos a que a todos apraz. O cidadão de hoje acredita que o Estado lhe deve satisfazer um leque alargado de necessidades coletivas, entre as quais destacamos a justiça.

Este projeto avançado reflete o aprofundar dos conhecimentos ora adquiridos, pretendendo-se no Mestrado em Solicitadoria desenvolver o espírito crítico, adotar posições, efetuando pesquisas constantes, quer no plano doutrinal, quer no plano jurisprudencial, quando possível.

Neste projeto avançado, pretendemos colocar em prática a teoria da temática, onde refletiremos sobre o trato sucessivo versus legitimação de direitos – aproximações e afastamentos.

Esta temática inculca-nos forte interesse pois os dois princípios registais analisados complementam-se e afastam-se: a legitimação de direitos pretende assegurar que o sujeito jurídico que pretende alienar ou onerar um imóvel configura-se como o verdadeiro titular do direito que pretende transmitir, e isso demonstra-se por via da comprovação de que o bem está registado a seu favor, proporcionando a continuidade do trato sucessivo. No entanto, divergem estes princípios em determinados pontos que iremos examinar.

Fragmentamos o trabalho em diversos capítulos ou tópicos fundamentais que compõem o corpo do texto, porém destaca-mos alguns, que nos parecem estruturais: Evolução histórica do princípio do trato sucessivo; Princípio do trato sucessivo versus princípio da legitimação de direitos; Harmonização entre o trato sucessivo e a legitimação de direitos; Campo de aplicação dos artigos 9º e 34º do Código do Registo Predial – afastamentos/divergência; As modalidades do trato sucessivo – algumas perspetivas doutrinais; e por último as Conclusões Finais.

Procuramos complementar o ensaio com recurso a Pareceres proferidos e homologados pelo Senhor Presidente do Instituto de Registos e Notariado, por forma a abarcar as posições e teorias defendidas pelos Autores e pelo que resulta da própria letra da lei. Recorreremos ainda a acórdãos de Tribunais Superiores, sempre que necessário.

Siglas e abreviaturas

A
Al. - alínea
Art.º – artigo

C
CC – Código Civil
Cfr. – Conforme
CN – Código do Notariado
CRP – Código do Registo Predial

D
DL – Decreto-lei

I
IRN – Instituto dos Registos e Notariado

N
Nº - Número

S
Sr. Senhor

1. *Definição e proveniência do Registo Predial*

"O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário." É esta a atual letra da lei constante no art.º 1º do Código do Registo Predial, doravante designado pela abreviatura CRPred. Porém, nem sempre fora esta a redação legal que conhecemos hoje. Ora vejamos: a título exemplificativo, o art.º 1º do Código de 1967 plasmava a seguinte redação: "O registo predial tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis". Ora, defendia-se que o sistema de registo predial não devia ser autónomo, devendo ser inserido numa secção específica, que no caso seria o segmento dos direitos reais. Porém, e quando se atende à redação contemporânea, indubitavelmente se conclui que o sistema registral português está dotado de autonomia, visto que a publicidade registral visa essencialmente a segurança do comércio jurídico.

Daqui subjaz uma questão algo controversa. Duvida-se do conceito de prédio para efeitos de registo predial, uma vez que o CRPred não oferece ao leitor a sua definição legal. Mesmo a legislação subsidiária, entenda-se o Código Civil, daqui em diante denominado por CC, tão só faz referência a prédios urbanos e rústicos, conforme resulta dos artigos 204.º Nº1 a) e Nº2 dessa consagração legal. Os prédios mistos, para o cômputo registral não aparecem aí positivados para efeitos legais, pelo que atender-se-á à legislação fiscal, designadamente aos artigos 3.º a 6.º do Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI) que classificam os prédios em rústicos, urbanos e mistos. "*Com efeito, a legislação predial segue a orientação da lei tributária, distinguindo entre prédios rústicos, urbanos e mistos, embora não precise os critérios de diferenciação."*[1]

Anteriormente quando nos debruçamos acerca da finalidade do registo, ela não se evidencia elementar já que "*existem outros que embora decisivos, constituem-se como secundários ou complementares relativamente a um direito que já se encontra constituído."*[2]Para além do fim publicitário, a redação atual do art.º 1.º do CRPred veio fomentar a relevância do princípio da especialidade, com o seu regime legal inculcado no art.º 79º Nº1 da mesma legislação, e que relata que a "descrição tem por fim a identificação física,

[1] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.15;
[2] LOPES, Pedro Miguel Avidos & Virgílio Félix Machado, *O Trato Sucessivo e Questões Conexas*, 11/2018, Escola Superior de Tecnologia e Gestão – Politécnico do Porto, Pág. 16;

económica e fiscal dos prédios." Assim, a descrição deve conter "*um conjunto de elementos identificativos do prédio que constituirão um âmbito mínimo ou núcleo essencial indispensável à definição ou identificação da coisa sobre a qual incide a inscrição do direito, sob pena de não se saber sobre que coisa incide o facto inscrito.*"[3]

2. *O Direito do Registo Predial no sistema jurídico. O sistema do título e o princípio da publicidade dos Direitos Reais*

O Direito registal assume-se como um ramo especial, fruto da sua autonomia normativa, fazendo parte da aclamada administração pública de Direito Privado, e que rege o funcionamento e organização dos serviços estaduais, responsáveis em assegurar a respetiva publicidade da situação jurídica dos prédios, com o intuito indubitável de assegurar a proteção de todos os que inscrevem os respetivos factos.

"*A razão de ser do registo predial deve ser compreendida em articulação com o modo de aquisição dos direitos reais que, em Portugal, obedece ao sistema do título*."[4]

Sendo os direitos reais oponíveis *erga omnes* na sua origem, tornar-se-á precioso salvaguardar a sua cognoscibilidade por terceiros possíveis adquirentes, em todas as situações, querendo isto dizer, mesmo que os bens tenham menor relevância económica e social. A observância do efeito real está dependente do princípio da consensualidade, pactuado pelas partes, sendo este último complementado por um outro princípio, também ele em análise neste ponto e no ponto ulterior do projeto avançado: - o princípio da publicidade.

Destarte, e numa breve definição, declara JOAQUIM DE SEABRA LOPES, que o princípio da publicidade "*significa que qualquer pessoa tem o direito de pedir informações sobre a titularidade dos direitos inscritos no registo e sobre o conteúdo dos registos.*"[5]

Resulta da letra da lei – art.º 1º do CRPred, essa finalidade do Registo que é corolário dessa consagração legal.

---

[3] Ac. STJ, nº 120/14.4T8EPS. G1.S1, datado a 19-09-2017, acedível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/96c7d83afff637a3802581a10035c352?OpenDocument, consultado em 12-12-2022;

[4] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.13;

[5] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág. 353;

3. *A segurança jurídica. Princípio da publicidade dos Direitos Reais. A fé pública*

No que tange à temática da segurança jurídica, em boa verdade o "*registo predial tem como função prioritária garantir, através da sua publicidade, a segurança do comércio jurídico imobiliário, tanto no plano estático como no plano dinâmico ou fenoménico, em ordem conferir certeza no respetivo tráfego.*"[6] Quando o Tribunal declara, de forma expressa, que o registo predial assume como função primordial a garantia da segurança do comércio jurídico imobiliário, por via da sua inerente publicidade, apraz proclamar que o plano estático tem como ideal a situação jurídica dos prédios, e o plano dinâmico ou até fenoménico surge com referência às vicissitudes a que esses prédios estão expostos e adstritos. Por aqui, conferir-se-á certeza no tráfego jurídico imobiliário.

Além do mais, resulta *ex lege* – artigos 104º e 112º Nº1 a) do CRPred - um conjunto de mecanismos legais, através dos quais a publicidade deva ser veiculada, em particular as certidões do registo predial detentoras da reprodução da descrição e dos factos registados que se encontram ou não em vigor sobre um dado prédio.

Em repercussão da entrada em vigor do DL Nº 76-A/2006, de 29 de março *ex vi* DL Nº 116/2008, de 4 de julho, poder-se-á indagar quais as medidas que são colocadas em prática, para atos e procedimentos notariais e registais.

Dita o art.º 1º do DL Nº 76-A/2006, de 29 de março, do capítulo I – Disposição geral e que tem como epígrafe: "objeto", um conjunto de medidas de simplificação e eliminação de atos e procedimentos registais e notariais, onde destaco a al. f) do Nº1 desse normativo legal, que discorre sobre a expansão das entidades que podem reconhecer assinaturas em documentos, autenticar e traduzir documentos, permitindo que tanto os notários como os advogados, solicitadores, câmaras de comércio e indústria e as conservatórias possam efetivamente lavrá-los.

Daqui fazemos uma remissão direta para o artigo 38º Nº1 do DL mencionado no parágrafo precedente[7], que reitera o já prelecionado, mencionando ainda no seu Nº2 que

---

[6] Ac. STJ, nº: 22616/16.3T8LSB-A. L1.S2, de 11-04-2019, postulado em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53975cfc68fd995b802583d9004f462b?OpenDocument, consultado em:12-12-2022

[7] Artigo 38º Nº1: "Competência para os reconhecimentos de assinaturas, autenticação e tradução de documentos e conferência de cópias"

"1—Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos nos termos previstos na lei notarial, bem como certificar a conformidade das fotocópias

esses atos conferem ao documento a mesma força probatória que teria se esses atos tivessem desde logo intervenção notarial. Uma nota a ter em consideração é a que consta do Nº3 visto que é condição de validade o respetivo registo em sistema informático.

Pelo exposto, e apenas através do registo dos factos que constam desses títulos, é que se convola possível dar a conhecer a todos (*omnes gentes*), e não apenas às partes, os factos titulados, para que deles tomem conhecimento e também para que os atos lhes possam ser oponíveis – Os direitos reais têm eficácia erga omnes, encontrem-se ou não registados, é uma característica do direito real. O registo é condição de eficácia perante terceiros. Para a sua efetiva concretização, tornar-se-á imprescindível que o facto que resulta do documento seja alvo de publicação, dando-se a conhecer todos os factos daí resultantes, estabelecendo-se a prossecução do propósito primordial do Direito Registral, que é oferecer publicidade à situação jurídica de um dado prédio, onde, *ex lege*, se atribui "*uma especial força jurídica às inscrições registrais, vulgarmente designada por fé pública"*[8].

Em boa verdade, a fé pública propicia e até garante aos terceiros (aqueles que se proponham a adquirir direitos sobre o prédio) que a situação jurídica de um determinado prédio ora publicitada, existe nos precisos termos em que se encontra no Registo, existindo convergência e harmonização entre a situação material e a situação registal.

Para HEINRICH EWALD HORSTER**,** terceiro para efeitos de registo é em primeiro plano: quem do mesmo transmitente adquire um direito total ou parcialmente incompatível sobre o mesmo objeto; e é também noutro prisma: quem do mesmo transmitente adquire por meio de «dedução» um direito total ou parcialmente incompatível sobre o mesmo objeto.[9]

"*O registo predial não tem natureza constitutiva mas publicitária e securitária, valendo-se dos princípios da legitimação e da fé pública registral assim protegendo os subadquirentes de boa fé em direitos nele inscritos, aliás protegidos por uma presunção "juris tantum*".[10]

---

com os documentos originais que lhes sejam presentes para certificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março."

[8] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.13;

[9] HORSTER, Heinrich Ewald – *Efeitos do registo – terceiros – aquisição «a non domino»* - Revista de Direito e Economia, Ano VIII, N.º 1, janeiro-junho, 1982, Pág.116, e REGESTA N.º 51, Pág. 122P, e N.º 52, Pág. 155P;

[10] Ac. STJ, n.º 5/09.6YFLSB, datado a 21-04-2009, acessível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/0489456e15f03eaf802575a1003909df?OpenDocument, consultado em:12-12-2022

Com o passar do tempo, depreendeu-se que o mero conhecimento *inter* partes não se consubstanciava suficiente, sendo imprescindível acrescentar uma presunção de verdade daquilo que é objeto de publicação, presunção essa que se assume como *juris tantum*, e que por isso pode ser afastada por prova que se lhes oponha. Todavia, não deixa de se afirmar como uma garantia fiável de eficácia para as partes e para terceiros.[11]

Quando dissecámos a doutrina neste parâmetro, constatamos por exemplo que CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA também discorre e debruça-se sobre o conceito de publicidade, numa perspetiva mais ampla e numa ótica restrita. No que tange à primeira, declara que a mesma transmite "*conhecimento ou cognoscibilidade pelo público, atingida por meios específicos e com intenção própria de provocar esse conhecimento*"[12]. Por outro lado, a publicidade poder-se-á enquadrar numa perspetiva estrita, quando os meios simbolizam "*uma atividade própria de uma entidade destinada tipicamente aquela função*"[13].

A publicidade que resulta do registo não se assume como uma mera publicidade notícia, gerando efeitos quanto à cognoscibilidade da existência dos próprios direitos, conforme já fora relatado.

Dito isto, nota ainda para o art.º 104º do CRPred que em nossa modesta opinião deve ser conjugado com o art.º 1º da mesma consagração legal, já que vem reiterar o caráter público do registo, "*ao determinar que qualquer pessoa pode pedir certidões dos atos de registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros*."[14]

Por seu turno, a publicidade registral pode assumir duas formas, sendo que a primeira resulta diretamente da posse. No nosso ordenamento jurídico, e "*ao contrário do que acontece em alguns ordenamentos jurídicos, não vigora o princípio de que "a posse vale de título". Mas a posse releva para o instituto jurídico da usucapião. A segunda forma consiste nos registos públicos intrinsecamente ligados à teoria da aparência*".[15]

---

[11] GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*, 2010, Coimbra: Almedina, Pág.17;
[12] ALMEIDA, Carlos Ferreira – *Publicidade e Teoria dos Registros, 2ª edição*, Coimbra. Almedina. 1966, Pág. 50;
[13] ALMEIDA, Carlos Ferreira – *Publicidade e Teoria dos Registros, 2ª edição*, Coimbra. Almedina. 1966, Pág. 50;
[14] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág. 353;
[15] LOPES, Pedro Miguel Avidos & Virgílio Félix Machado, *O Trato Sucessivo e Questões Conexas*, 11/2018, Escola Superior de Tecnologia e Gestão – Politécnico do Porto, Pág. 23;

A publicidade do registo responde então a variadas questões, como sejam: demonstra-nos quais são os factos registados, evidenciando também quem são os proprietários de um dado prédio, e por último - muito relevante – diz-nos se aquele prédio se encontra onerado com algum encargo.

"*Mais recentemente diz-se que o principal fim do registo imobiliário não é o de realizar um simples efeito de publicitação dos direitos sobre os imóveis, mas sim o de ser "um instrumento eficiente [produtivo] e eficaz de controlo…é uma instituição chave para o crescimento económico e para o progresso social ou ainda "um sistema de aquisição de direitos", necessário para o normal e cabal processo aquisitivo …*"[16]

A título meramente exemplificativo, imaginemos que *A* vende o seu prédio a *B*. Sem ocorrer o registo, o ato propriamente dito apenas seria do conhecimento de *A* e *B*, não tendo eficácia perante terceiros, pelo que *A* poderia, dolosamente, vender o mesmo prédio a um terceiro, em momento posterior. Todavia, com a inscrição dos factos no registo evitar-se-ia esta segunda venda, diga-se dolosa, porque existia a informação relativa ao prédio a quem não interveio no negócio, zelando pela segurança do comércio jurídico imobiliário.

O registo predial define-se como sendo um registo de base real, também pronunciado por alguma doutrina por fólio real, pois "*assenta na realidade prédio; regista factos jurídicos respeitantes ao prédio e de que decorrem situações jurídicas, como seja, por exemplo, a qualidade de proprietário. Se fosse um registo de base pessoal, como acontece noutros países, centrar-se-ia nos titulares dos direitos."*[17]

O direito registral é um direito formal e também material. Explana-se como formal visto que as relações jurídicas a que o registo dá publicidade têm essa natureza formal, a qual "*considera e regula os aspetos técnicos do registo, a sua organização, os suportes documentais e os meios processuais*"[18]. Por outro lado, o direito registral subsume-se como um direito material "*que contempla o ingresso no registo, explica e preceitua o seu*

---

[16] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português*.1ª edição, Coimbra: Almedina, 2014, Pág.327;

[17] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág. 353;

[18] GUERREIRO, J.A. Mouteira, *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, Coimbra Editora, 2014, Pág. 329;

valor e os seus efeitos, designadamente os de natureza substantiva"[19], abarcando diversos ramos do Direito.

4. *Evolução histórica do Direito Registral Português e a sua relevância social*

Desde os primórdios que os povos detinham mecanismos intrínsecos de publicidade, que visavam dar a conhecer a terceiros a situação jurídica dos prédios, nomeadamente os seus titulares e eventuais ónus que incidissem sobre os prédios, por forma a evitar situações de transmissões por parte de não proprietários. Ora, a "*aquisição a non domino prevista no art. 291.º, n.º1 do Código Civil não permite que, através da intervenção de um terceiro que obtenha um registo falso ou baseado em títulos falsos, fique sanada a nulidade negocial derivada da cadeia transmissiva assim gerada.*"[20] Sucintamente, devemos indagar acerca da proteção que é conferida ao terceiro adquirente, pelo que podemos afirmar que dentro da lógica de um registo que se assume meramente declarativo, o CC, por via do seu art.º 291.º não confere essa proteção ao terceiro adquirente que se observe enquadrado nos requisitos do Nº1, nas situações em que não tenha sido o legítimo proprietário (como parte do primeiro negócio inválido) a dar início à cadeia de negócios nulos.

Em boa verdade, no nosso país, e no século XIX, "*a história do Registo Predial iniciou-se com a Lei Hipotecária de 1836, que correspondeu à preocupação de assegurar o crédito hipotecário.*"[21]A lei a que se fez referência neste parágrafo, ditou a sujeição registral os prédios sobre os quais incidisse hipotecas, usufrutos, ou até mesmo ações litigiosas sobre o domínio ou penhora. Acresce que, do "*registo não derivava qualquer eficácia probatória, devendo ser efetuado no prazo de 30 dias após a celebração do ato, retroagindo os respetivos efeitos à própria data se fosse feito dentro do prazo*"[22], detendo eficácia *ex nunc*, na situação oposta.

---

[19] LOPES, Pedro Miguel Avidos & Virgílio Félix Machado, *O Trato Sucessivo e Questões Conexas*, 11/2018, Escola Superior de Tecnologia e Gestão – Politécnico do Porto, Pág. 24;

[20] Ac. TRC, nº 965/15.8T8PTM.C1, de 18-09-2018, consagrado em: http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/61f473687046c1a88025834300571ab4?OpenDocument, consultado em:14-12-2022

[21] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.11;

[22] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.11;

Todavia, a Lei Hipotecária de 1836, criada pelo Decreto de 26 de outubro de 1836, sofreu inúmeras críticas, entre as quais destacamos o facto da mesma não assegurar em todas as hipóteses a prioridade do direito inscrito a título primordial. Conduziu-se então à sua substituição, por via da "*Lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863, que demonstra influência da Ley Hipotecária Espanhola de 1961"*[23]. Esta nova lei veio impor o registo como requisito absoluto de eficácia, sem o qual os factos que lhe estavam adstritos nem sequer podia ser invocado pelas próprias partes ou em juízo, conforme relatava o seu art.º 36º.

Pese embora, os preceitos da Lei Hipotecária tenham transladado para o Código Civil português de 1867, por meio do art.º 951 deste diploma legal a inscrição passou a ser dispensável, com o intuito de que os factos sujeitos a registo pudessem ser invocados em juízo intrinsecamente pelas partes. O registo passou a constituir mera condição de oponibilidade, muito por conta do Código Civil Francês. Nesta medida, dissertar que as inovações foram várias e relevantes, mas uma delas sobressaiu, nomeadamente consagrou-se o princípio da prioridade no panorama registral, e as ações reais sobre os prédios ficaram sujeitas ao registo obrigatório.

Mais tarde, e com os regulamentos subsequentes, de 14 de maio de 1868; de 28 de abril de 1870; de 20 de janeiro de 1898; do Código de 1922 e; de 31 de março de 1928, nada floresceu a este respeito e, portanto, não se deu nota de qualquer inovação neste enquadramento. Porém, com o Código de 29 de setembro de 1928, reverteu-se ao regime da eficácia absoluta da inscrição, tendo escassa durabilidade já que, com o Código que se lhe seguiu, aprovado pelo DL n.º 17 070, datado a 4 de julho de 1929, regressou ao sistema da mera eficácia declarativa em relação a terceiros (regime tradicional). Ora, a seguir ao último diploma aqui referenciado surgiu um outro, em momento ulterior, *"aprovado pelo Decreto-Lei n.º 42565, de 8/10/1959, nada alterou nesta matéria, mas abriu exceção para o registo de hipoteca que se tornou necessário para a eficácia entre as próprias partes (art. 6.º, n.º2)."*[24] Com efeito, esta consagração legal – Código de 1959 permitiu que se alcançasse a plena autonomia do registo predial.

Importa, ter presente, que a "*tradição jurídica nacional sempre apontou no sentido do registo facultativo, não prevendo outras consequências que não fossem a falta*

[23] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*, maio 2003, Livraria Almedina - Coimbra, Pág.31.
[24] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*, maio 2003, Livraria Almedina - Coimbra, Pág.31;

absoluta ou relativa de eficácia dos factos que, sujeitos a registo, não eram, contudo, registados. Tradicionalmente, a realização do registo correspondia apenas a um ónus jurídico e não a um dever legal."[25]

Por via do art.º 2.º do DL N.º 36 505, datado a 11 de junho de 1947, introduziu-se uma inovação merecedora de ênfase (solução essa que fora resguardada pelo diploma legal de 1959), criando-se um regime legal de obrigatoriedade de registo nos concelhos onde vigorasse o cadastro geométrico, mas em relação a prédios rústicos, regime esse que fora alvo de execução pela Lei N.º 2049, de 06 de agosto do ano de 1951. A 18 de maio de 1956, procedeu-se a uma remodelação no sistema da obrigatoriedade registral, através do DL N.º 40603 de 18 de maio, constatando-se um alargamento naquilo que são as repercussões aplicáveis no caso de inobservância de inscrição, "*e vigorou no domínio dos Códigos aprovados pelos Decretos-Leis n.º 42565, já referido, e 47611, de 28/3/1967, mas foi extinto pelo Código atual, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, que o substituíu por um regime de obrigatoriedade indireta aplicável em todo o território do país (art.º 9.º desse Código)."*[26] *"As alterações profundas impostas pela entrada em vigor do atual Código Civil, obrigaram à aprovação de um novo Código de Registo Predial em 1967.*"[27]

O prelecionado artigo 9.º evidencia que esta obrigatoriedade indireta, interligada com o estabelecimento do cadastro geométrico em todos os concelhos, contribui naturalmente para um maior ajustamento, naquilo que são as inerentes exigências comerciais, no panorama internacional.

Em jeito de conclusão, apenas dar nota do Código do Registo Predial, que ainda hoje se mantém vigente, e que fora introduzido no ano de 1984. Não obstante as demais mutações que foram ao longo dos anos aqui produzidas, a última alteração foi operada pela Lei Nº89/2017, de 21 de agosto, que aprova o Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo, transpõe o capítulo III da Diretiva (UE) 2015/849, do Parlamento

---

[25] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.12;

[26] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*, maio 2003, Livraria Almedina - Coimbra, Pág.32;

[27] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.12;

Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, e procede à alteração de Códigos e outros diplomas legais.

5. *Objeto do Registo Predial*

Resulta do art.º 2º do CRPred um conjunto de factos jurídicos que se encontram adstritos a registo predial e que "*têm acolhimento nas tábuas, falando-se, em consequência de tal, na consagração do princípio da tipicidade do registo ou do numerus clausus"*[28], tendo o registo por objeto "*factos jurídicos e não direitos, ou seja, inscrevem-se os factos que permitam conhecer a situação jurídica dos prédios."*[29]Ora, analisar-se-á neste instante cada uma dessas conexões legais, que reproduzem os factos sujeitos a registo.

A este propósito, também se torna relevante dizer que para uns a exposição e a sua especificação têm caráter taxativo, sendo apenas aqueles factos explanados na lei. Por exemplo, perfilha este entendimento CATARINO NUNES. Todavia, e em sentido oposto, OLIVEIRA ASCENÇÃO e CARVALHO FERNANDES, entendem que esses factos não podem ser taxativos, e nessa medida não haverá lugar ao princípio da taxatividade. Explicitam este entendimento, "*referindo-se a factos relativos, de um modo ou de outro, às vicissitudes dos direitos reais, é manifesto que somos factos com eficácia real (constitutiva, modificativa ou extintiva) podem estar sujeitos a registo*."[30] Ou seja, percecionam existir uma tipicidade indireta do registo predial.

Em nossa modesta opinião, perfilhamos a tese de que essa enumeração que consta do art.º 2º do CRPred, apresenta especificações taxativas, e que por isso, traduz-se num elenco normativo fechado. Apenas podemos discutir a epígrafe dessa disposição legal: "Factos sujeitos a registo", visto que é também registável, *inter alia*, o arrendamento, a hipoteca e até mesmo a penhora. Em matérias de direitos reais vigora, pois, no ordenamento jurídico português o princípio do *"numerus clausus",* expressamente previsto no art.º 1306.º do CC.

---

[28] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 39;

[29] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.15;

[30] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 40;

Em matéria registal apenas estão sujeitos a registo os factos expressamente previstos na lei – artigos 2.º e 3.º do CRPred - ou qualquer outra lei avulsa.

Pelo facto de vigorar o princípio do *"numerus clausus"* não quer dizer que as normas de registo sejam excecionais. Elas são específicas ou especiais. O sistema registal, no seu todo, não tem carácter excecional, embora do próprio sistema existam normas excecionais. Daqui resulta que é possível a interpretação extensiva e a analógica, quando a norma em vista não seja excecional.[31]

O espírito do legislador foi no sentido de estabelecer uma designação algo genérica, por forma a abarcar "*todos os casos submetidos a registo, revelando um enorme esforço patenteado na exaustividade dos factos jurídicos (de relações jurídicas e direitos) referidos no aludido preceito*."[32]

Em suma, os factos sujeitos a registo são os que decorrem *ex lege* – CRPred e legislação avulsa. Sempre que os normativos legais não revistam caráter excecional, tornar-se-á realizável proceder à sua interpretação extensiva e aplicação analógica, sendo que isto resulta da nossa legislação subsidiária, por via dos artigos 9.º, 10.º, e 11.º do Código Civil.

Em boa verdade, encontram-se sujeitos a registo:

- Nº1 a) – "Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;" Neste ponto legal, deve ter-se em conta a definição de direito de propriedade, a qual resulta dos artigos 1302.º e ss do CC, mais concretamente do art.º 1305.º do mesmo diploma legal. O art.º 1302.º Nº1 do CC enuncia o objeto do direito de propriedade, podendo ser as coisas corpóreas, móveis ou imóveis.

Quanto aos modos de aquisição da propriedade dos imóveis, esta pode ser originária ou derivada. É exemplo da primeira – aquisição originária – a usucapião, onde "*o titular não adquire de ninguém, sendo o seu direito novo e autónomo*;"[33] Ainda a título de exemplo e naquilo que é a forma de aquisição originária, temos a expropriação por utilidade pública. Aqui existe um sujeito passivo, que figura como o expropriado, que vê

---

[31] Neste sentido: NUNES, Alberto Catarino – *Código do Registo Predial Anotado.* Coimbra. Atlântida Editora. Coimbra. 1968, Pág. 16;

[32] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 41;

[33] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 41;

o seu direito adquirido pela outra parte, designada expropriante. Aqui falar-se-á de um direito totalmente novo e díspar, ou seja, diferente.

Por seu turno, e numa perspetiva distinta temos a aclamada aquisição derivada, que "*pressupõe um transmitente, podendo verificar-se a título oneroso (compra e venda, permuta), ou gratuito (doação), baseada em ato inter vivos ou mortis causa (sucessão hereditária).*"[34] Temos também a acessão e demais modos previstos na lei - art.º 1316.º do CC; Usufruto, uso e habitação: artigos 1439.º a 1420.º do CC; Superfície: artigos 1524.º a 1542.º do CC; e Servidão: artigos 1543.º a 1575.º da mesma consagração legal. No que concerne ao Código do Registo Predial, destaque para o "*artigo 95º/1, alíneas a), b) e c), quanto aos requisitos especiais destas inscrições*."[35]

Resulta da letra do art.º 2º Nº2 do CRPred, que o positivado "na alínea a) do número anterior não abrange a comunicabilidade de bens resultante do regime matrimonial." Em seguimento, atualizar uma inscrição de aquisição, no que diz respeito ao estado civil "*do sujeito ativo que casa no regime da comunhão geral de bens faz-se mediante averbamento em que se mencione o nome do cônjuge e o respetivo regime de bens, com base em certidão do assento de nascimento.*"[36]

No que tange ao Nº1 b) da mesma disposição legal, a letra da lei é a seguinte: Estão sujeitos a registo – "Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;" Porquanto, naquilo que é o regime legal aplicável para a Propriedade horizontal, equaciona-se os art.ºs 1414.º a 1438.º-A do CC *ex vi* art.º 59.º do Código do Notariado. Quanto às formas de constituição, requisitos do título constitutivo e mutações, destaque para os art.ºs 1417.º, 1418.º, 1419.º e 1420.º do mesmo instrumento legal. "*A inscrição de constituição ou de alteração de propriedade horizontal é considerada impessoal, em virtude de não haver lugar à menção de sujeitos ativos nem passivos*."[37]

---

[34] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 42;
[35] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.15;
[36] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 89;
[37] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 50;

No que ao direito de habitação periódica diz respeito, considerar-se-á o: DL 275/93, de 5/8; DL 180/99, de 22/5; e DL 22/2002, de 31/1. Logo, verifica-se que é um dos poucos direitos reais positivados fora da esfera do Código Civil, e é nos artigos 1.º e 21.º do prelecionado DL que extraímos a definição do direito real de habitação periódica, e que basicamente consiste no direito de usar para fins habitacionais uma unidade de alojamento, de ano a ano, logo que essa unidade se encontre integrada num empreendimento turístico (que podem ser apartamentos turísticos, por exemplo), por um ou mais períodos certos – devendo os mesmo constar do pacto ou título constitutivo – mediante uma contraprestação pecuniária, dirigida ao proprietário do empreendimento ou quem o administre, prestação essa que deve ser periódica.

Isto dito, passamos ao Nº1 c) do normativo legal em análise, onde consta um outro facto adstrito a registo predial: – "Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados na alínea a)". Artigos a ponderar para a anulabilidade das convenções, temos os artigos 287º e ss do CC. "*A anulabilidade é sanável mediante confirmação, que pode ser expressa ou tácita, não dependendo de forma especial, e tem eficácia retroativa, mesmo em relação a terceiro – vd. o que preceituam os artigos 287º e 288º e segs. do C.C.*"[38]; já para a resolução dos contratos, temos os artigos 432º e ss do mesmo diploma.[39]

A al. d) do Nº1 desse art.º 2.º do CRPred, respeita às "operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações;" Neste ponto, debruçar-nos-emos sobre o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), regime legal que se extrai do DL N.º 555/99, de 16/12, constando da mais recente alteração: a Lei N.º 07/2021, de 26 de fevereiro. No CRPred, ter em atenção os "*artigos 80º/3 (descrição de lotes de terrenos para construção) e 95º/1, alínea f), sobre o requisito especial da inscrição.*"[40]

---

[38] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 58;

[39] Verificar também as anotações de Antunes Varela e Pires de Lima, in Código Civil, anotado, I volume, páginas 359 e ss;

[40] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.16;

Já a al. e) da mesma disposição legal, estatui e sujeita a mera posse a registo. Ajuizar-se-ão os artigos 1251º e ss; 1295º Nº2, todos do CC – documento para o registo da mera posse, pelo que deve ser conexionado o art.º 118º Nº2, que remete para o art.º 116º Nº1, estes últimos do CRPred. Só acrescentar que raramente a mera posse é apresentada a registo, mas caso se verifique terá como repercussão atenuar o prazo para a arguição da usucapião.

Por outro lado, temos a al. f), que respeita à ""promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;" Ora, para a promessa de alienação, dever-se-á estudar os artigos 410.º a 413.º do CC, sendo este último direcionado às promessas com eficácia real. "*À luz do artigo 413° do Código Civil, o promitente-comprador titular de uma promessa de alienação com eficácia real é portador de um direito real de aquisição erga omnes, o qual consiste em que o seu titular possa "perseguir" o bem a que se reporta a promessa de compra e venda, conforme nos ensina o Acórdão do STJ, Processo n.º 319/08.9TBMTS-B.P1, 1ª Seção, de 9 de Janeiro de 2018*"[41]; Não só a jurisprudência se debruça sobre o mesmo. Também ISABEL GERALDES relata que o "*registo de promessa de alienação ou oneração investe o beneficiário de um direito oponível "erga omnes", inerente ao prédio e que acompanha este nas suas transmissões."*[42]

Tendo como ponto assente os pactos de preferência, deveremos escrutinar os artigos 414.º a 423.º do CC, destacando neste âmbito o art.º 421º, que nos relata sobre os pactos de preferência com eficácia real; por último, destaque para a disposição testamentária de preferência, com o seu regime legal inculcado nos artigos 2235.º e 2236.º do CC;

A al. g) direciona o leitor para a cessão de bens aos credores, cujo enquadramento legal deve passar pelos artigos 831.º e ss do CC, e no que tange aos requisitos especiais desta inscrição regisral, deve ser invocada a norma do art.º 95º Nº1 j) do CRPred.

[41] In Ac. TRE, n.º 1872/14.7T8SLV-A. E1, datado a 27-06-2019, acessível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/3c7ed94dc5c133978025843100361534?OpenDocument, consultado em 02-01-2023;

[42] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 69;

Preleciona o art.º 832.º Nº2 do CC, que deve ser registada a cessão de bens aos credores, sempre que esta incida sobre bens sujeitos a registo;

Na al. h), é nos demonstrado que é também um facto sujeito a registo: "A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos". Hipoteca: art.º 686.º CC; Cessão de hipoteca: art.º 727.º do CC; e Cessão do grau hipotecário: art.º 729.º do CC; e ainda art.º 96º do CRPred, que cifra os pressupostos especiais da inscrição; Consignação de rendimentos: 656.º e ss do CC conjugado com o art.º 95.º Nº1 p) do CRPred;

Passando para a al. I), é evidente que a "transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia", constitui um facto sujeito a registo predial. E naquilo que é a transmissão de créditos, explorar-se-á os artigos 577.º; 578.º, n.º 2 e 582.º do CC e o art.º 101º Nº1 b) do CRPred, "*que sujeita a averbamento especial a transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando implicar a transmissão da respetiva garantia"*[43]*;*

A al. J) refere-se à "afetação de imóveis ao caucionamento das reservas técnicas das companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais." – artigos 51.º e 95.º Nº1, al. u) e Nº2 do CRPred e DL Nº 360/71, de 21 de agosto (artigos 70º e 73º) **–** afetação de bens ao caucionamento da responsabilidade de entidades patronais**;**

Debruçar-nos-emos, neste instante, sobre a al. L) da disposição legal que temos vindo a analisar, e que preceitua mais um facto sujeito a registo: "A locação financeira e as suas transmissões". O regime jurídico deste vínculo contratual, encontra previsão legal no Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de junho, alterado pelo mais recente Decreto-Lei n.º 30/2008, de 25 de fevereiro. O contrato de locação financeira arroga-se como um projeto contratual "*solene ou formal, sujeito à forma do documento particular, exigindo-se, no caso de bens*

[43] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.18;

imóveis, o reconhecimento presencial das assinaturas e a certificação, pelo notário, da existência da licença de utilização ou de construção.”[44];

Acresce a al. M) do catálogo normativo observado, e onde se retira que: “O arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural”, preveem mais um facto adstrito a registo. Por seu turno, o enquadramento legal aplicável ao arrendamento urbano é o consagrado na Lei N.º 6/2006, de 27/02, recentemente alterada pela Lei N.º 2/2020, de 31/03. Para que se efetive esta sujeição a registo, é necessário que o arrendamento urbano seja celebrado por um período cuja tempestividade seja superior a seis anos – art.º 1024º Nº1 do CC, sobre o arrendamento por prazo superior aos seis anos já referidos. “*No sentido de que não é oponível a terceiros o arrendamento cuja duração supere os seis anos e não se encontre registado veja-se, também, o nº3 do artigo 5º do CRP.”*[45] Exemplificando, no caso de se efetivar uma apresentação, tendo por base um contrato de arrendamento urbano, cujo prazo de duração seja igual ou inferior a seis anos, deve esse registo ser recusado, naquilo que é a sua qualificação, por via do art.º 69.º Nº1 c) parte final do CRPred, por não se afigurar como um facto sujeito a registo.

Neste instante, versar-se-á sobre a al. N) do nº1 do art.º 2.º do CRPred, elucidador de que a: “penhora e a declaração de insolvência” consubstanciam mais um facto sujeito a registo. Quando atendemos à penhora, os artigos a ter presente são os que se seguem: 817.º e ss do CC *ex vi* 755.º e ss do CPC. A propósito da penhora, “*a inoponibilidade dos atos de disposição e oneração ou até arrendamento de bens penhorados à execução consagrada no art.º 819º do C.C., demanda o registo de penhora daqueles bens, nos rermos do disposto no artigo 2º, nº1, alínea n), do CRP*.”[46] Acerca dos requisitos especiais de inscrição da penhora, deve ser indicado no extrato da respetiva inscrição da penhora, o processo executivo, a data, a quantia exequenda, respeitando o art.º 95.º Nº1 l) do CRPred. Se se tratar de uma inscrição dotada de provisoriedade, deve ser adicionado o nome, o estado e a residência do titular inscrito – art.º 92.º Nº2 a) do mesmo diploma legal.

---

[44] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 75;
[45] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 77;
[46] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 78;

Já no que diz respeito à insolvência, nota para o art.º 38.º do CIRE, onde o seu Nº3 prevê o registo oficioso da declaração de insolvência, tendo por base uma certidão judicial da declaração de insolvência, com trânsito em julgado, na hipótese de os serviços registais estarem impossibilitados no acesso à informação por via eletrónica, e em declaração do administrador de insolvência, onde se identificam os bens. Desta forma, antecipam-se os efeitos da apreensão dos bens, evitando-se necessariamente a dissipação de património, entre o espaço temporal que medeia a prolação da sentença da declaração de insolvência e a efetiva apreensão de bens.

Mediante o exposto, e "*sobre os requisitos especiais de inscrição da penhora e declaração de insolvência*"[47], reportam-se os artigos 92.º Nº1 n) e Nº2 a) e Nº5, bem como se chama à colação o disposto no art.º 95.º Nº1 l) e m), todos do CRPred.

A al. O) disserta-nos que: "O penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos e quaisquer outros atos ou providências que incidam sobre os mesmos créditos;", na prática constituem mais outra situação jurídica adstrita ao registo predial. No penhor destaque para o art.º 666.º do CC; para o penhor de direitos, art.º 679.º do CC; a penhora está positivada no art.º 820º do CC e por sua vez o arresto apresenta o seu regime legal no art.º 619º desse regimento legal. O registo dos factos aqui referenciados, ingressam no registo por meio de averbamento à inscrição, devendo constar do mesmo as menções especiais do art.º 101.º Nº1 a) do CRPred.

Passando para a al. p) deste elenco normativo, constatamos mais um ato sujeito a registo: "A apreensão em processo penal", aditado pela Lei Nº30/2017, de 30 de maio. Por seu turno, e no que tange ao art.º 2º Nº1 q) do CRPred, materializa-se um outro facto que merece a nossa atenção: "A constituição do apanágio e as suas alterações;" O artigo 2018.º do CC enuncia que falecendo um dos cônjuges, o viúvo tem direito a ser alimentado pelos rendimentos dos bens deixados pelo falecido. Daqui subjaz a referência que consta o apanágio, quem está obrigado à sua prestação e a sua sujeição registral, pelo que do "*extrato da inscrição referida devem constar, como requisitos especiais, as prestações*

[47] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.18;

mensais fixas ou, na falta destas, a forma de prestação dos alimentos, nos termos da alínea h) do nº1 do artigo 95º.”[48]

Versando-nos sobre a al. r) da mesma consagração legal, encontramos o “ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação”. O regime legal da colação encontra previsão nos artigos 2104.º e ss do CC, não sendo possível lavrar o registo referente à doação e que se encontra sujeita a este ónus da colação, sem que se efetive o registo deste último – artigos 97º Nº1 do CRPred *ex vi* art.º 2118º Nº2 do CC. O ónus a que fizemos referência está sempre conexionado com a doação, quando esta seja feita a descendentes no regime da doação por conta da legítima e sendo assim devemos ter atenção aos artigos 2104.º, 2105.º e 2113.º do CC. “*Não tendo o doador dispensado a colação (cfr.art.º 2113.º C.Civil), para que após a sua morte se possa cancelar o ónus de eventual redução da doação a ela sujeita é imprescindível demonstrar a extinção do direito que o mesmo ónus visa assegurar, o que se logrará à vista dos documentos donde resulte comprovada, seja a partilha por óbito do doador ou a simples conferência dos bens doados (desde que em tais atos ocorra a intervenção de todos os herdeiros legitimários), seja a renúncia ao direito a prevalecer-se do ónus por parte dos legitimários em benefício dos quais ele ache registado.”*[49]

“O ónus de casa de renda limitada ou de renda económica sobre os prédios assim classificados” demonstra-se legalmente na al. s), tendo como escopo a dinamização da habitação social. Do conteúdo da inscrição destes ónus devem ser observadas “*as rendas base e o mapa das rendas dos andares por habitação, respetivamente, em conformidade com o disposto na alínea t) do nº1 do artigo 95º.*”[50] Devemos ainda consultar os artigos 92º Nº1 d) e 95.º Nº1 r) do CRPred.

Acresce ainda “O ónus de pagamento das anuidades previstas nos casos de obras de fomento agrícola”, cujo contexto legal se encontra na al. t), devendo ser conjugado

---

[48] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 81;
[49] Parecer P. º RP 24/2008 SJC-CT, acedível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/prp024-2008.pdf?ver=2019-06-11-091724-197, consultado em 04 de janeiro de 2023;
[50] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 83;

com o art.º 95.º Nº1 v) do CRPred, uma vez que o pagamento da anuidade em causa assume-se como um ónus real sujeito a registo, e tem como requisito especial a indicação das respetivas anuidades asseguradas.

"A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramentos municipais", presente na al. U), concebe um outro facto jurídico adstrito a registo predial, onde deve dar-se nota do art.º 52.º do CRPred. Este registo é lavrado com base em certidão passada pela entidade expropriante, contendo a declaração do proprietário. Este ónus real tem por fim garantir ao Estado ou à Autarquia não ter de pagar uma indemnização superior à que o prédio teria sem as benfeitorias entretanto efetuadas, quando a expropriação tiver lugar. Não esquecemos a aplicação dos artigos 95.º Nº1 x) e Nº2 do CRPred.

Porquanto, direcionamos a atenção do leitor para uma outra realidade que aqui se enquadra, presente na al. V) da mesma panóplia legal, regulando que: "Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo" têm aqui relevância e deve ser conciliada com a al. Z) do Nº1 do art.º 95º do CRPred. O primeiro normativo legal assume-se como genérico, segundo o qual o legislador acolhe todos os factos que a nossa legislação subsidiária sujeite a registo.

Transitando para a al. x) que discorre sobre: "A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca", é visível a presença de mais uma circunstância sujeita a registo. O art.º 84.º do CRPred é relevante para o efeito. Também se adita que os bens de domínio público são insuscetíveis de apropriação individual, e por isso estão excluídos do comércio jurídico, tendo como repercussão a sua não sujeição a registo predial. "*Excecionalmente, na alçada do registo predial apenas se encontra a concessão em bens de domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concebido se pretenda registar hipoteca, por força do prescrito na alínea em apreço.*"[51]

[51] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Páginas 87 e 88;

Sob a alçada da al. Z) da disposição legal objeto de estudo, verificamos que: "Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados" também aqui se enquadram. Dar nota do art.º 101.º Nº2 g) do CRPred, que ordena que se elabore por averbamento à inscrição o cancelamento total ou parcial dos factos jurídicos que acarretem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados.

Finalmente, destaque para a al. aa) do art.º 2º Nº1 do CRPred, que constitui mais uma ocorrência adstrita a registo predial: "O título constitutivo do empreendimento turístico e suas alterações." O seu enquadramento legal apresenta previsão no DL N.º 39/2008, de 07 de março, diploma que já sofrera algumas alterações e que procedera à reunião das disposições comuns a todos os empreendimentos. No extrato da respetiva inscrição do título constitutivo do empreendimento turístico, ou quanto às suas alterações, deve chamar-se à "colação" o art.º 95.º Nº1 ac) do CRPred, devendo dar-se cumprimento aos requisitos aí consagrados.

5.1 Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitas a registo

O art.º 3º do CRPred alude ao registo das ações, decisões, procedimentos e providências sujeitas a registo, conforme resulta da sua epígrafe. Neste âmbito, assinalam-se algumas vantagens, no registo das ações judiciais. A título primordial, "*permite opor os respetivos factos a terceiros nos termos do artigo 5º, CRP; em segundo, o registo assistido da prioridade consagrada no artigo 6º, CRP e, em terceiro, goza das presunções derivadas do artigo 7º, CRP.*"[52]

No que às ações judiciais diz respeito, acrescentar que estes pedidos de registo têm caráter vinculativo, conforme rediz o art.º 8-A da mesma expressão legal, devendo ser qualificados pelo Conservador do Registo Predial, como provisórios por natureza, à luz do preceituado no art.º 92º Nº1 a) do CRPred. Este registo dotado de provisoriedade pode e acaba por ser: cancelado, quando o litígio a tratar esteja dirimido, pelo que esse cancelamento basear-se-á numa certidão judicial, que efetive e demonstre a decisão, com

[52] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.20;

trânsito em julgado e que "*absolva o réu do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida.*"[53]

A inscrição prévia provisória converter-se-á em definitiva – art.º 101º Nº4 do CRPred – quando a decisão com trânsito em julgado oferecer "*provimento total ou parcial ao pedido, modificando ou extinguindo um facto registado ou declarar nulo ou anulado um registo*"[54], e nessa medida far-se-á o averbamento da alteração ou cancelamento, oficiosamente.

Acrescenta ainda a letra da al. c) do Nº2 do art.º 101.º do CRPred, que as decisões finais das ações inscritas são registadas nos mesmos termos, isto é, por averbamento à respetiva inscrição.

6. *Princípios funcionais e orientadores do sistema registral português*

Os princípios norteadores do sistema registral português são "*os princípios de que são consequência as disposições legais reguladoras desta espécie de registo e que ajudam a compreendê-las e interpretá-las.*"[55]

Ajuízam-se como tal: o princípio da instância; o princípio da tipicidade; passando pelos princípios da presunção da verdade registral e o princípio da publicidade (já objeto de escrutínio no projeto avançado); temos ainda o princípio da especialidade, da legalidade e da prioridade e mais dois princípios que se destacam nesta dissertação: O princípio do trato sucessivo e o princípio da legitimação de direitos, que por vezes diferenciam-se, naquilo que é o seu conteúdo e a quanto à sua forma de aplicação. Porém, existe entre estes princípios, uma complementaridade que abordamos mais adiante.

Cumpre neste instante examinar e discorrer com alguma profundidade sobre estes princípios fundamentais.

---

[53] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.21;

[54] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.21;

[55] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.350;

6.1 O princípio da instância. Processo de registo; legitimidade e representação

Iniciando as considerações subjacentes aos princípios orientadores do registo predial, desde logo, se constata que a atividade registral está dependente de um ato de manifestação de vontade, ou seja, de um pedido – e é aqui que floresce o princípio da instância -, exceto nas situações de oficiosidade previstas na lei. Ora, além de outros, são efetuados oficiosamente os registos de factos constituídos simultaneamente com os de aquisição ou mera posse - art.º 97.º Nº 1 do CRPred; os elementos das descrições são também atualizados oficiosamente, na dependência do registo efetuado sobre as mesmas, conforme adianta o art.º 90º Nº 2 da mesma disposição legal.

Vigora assim, no nosso sistema registral, o princípio da instância, de que falamos neste ponto. Este encontra expressão legal no art.º 41.º do CRPred, e basicamente traduz que, salvos os casos de exceções admitidas *ex lege*, os registos só se lavram a pedido dos interessados, havendo aqui um impulso intrínseco para o efeito.

Por seu turno, e naquilo que é a dinâmica do processo de registo, este inicia-se com a apresentação, que pode ser efetuada de três formas (art.º 41-B do CRPred): 1º pessoalmente; 2.º por via eletrónica (art.º 41-C do CRPred *ex vi* Portaria Nº 1535/2008, de 30/12); 3.º por correio (art.º 41-D do CRPred - O pedido de registo por via postal, obedece à forma escrita, de acordo com os modelos aprovados por deliberação do conselho diretivo do Instituto dos Registos e Notariado).

Com a reforma introduzida pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de agosto, as modalidades do pedido de registo ficaram reduzidas a três: pessoalmente, por via eletrónica ou por correio, eliminando-se os pedidos por telecópia e por via imediata. Em qualquer das situações supracitadas, devem os pedidos de registo "*conter os elementos referidos no artigo 42º (identificação do apresentante, indicação dos factos e dos prédios a que respeita e relação dos documentos que o instruem).*"[56]

"A interpretação do pedido, a efetuar em sede de qualificação, não deve cingir-se às menções obrigatórias da requisição ou ao significado direto das expressões usadas no seu preenchimento, antes deve considerar o conjunto formado com os documentos apresentados e as declarações complementares produzidas, de modo a que o pedido seja

[56] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.31;

tomado de acordo com a vontade, ainda que imperfeitamente expressa, do interessado."[57]

Nas palavras de RUI PAULO ATAÍDE, e no que concerne à legitimidade para se efetivar uma apresentação, temos como *"corolário do princípio da instância, o registo só pode ser requerido por quem tenha legitimidade para o efeito que, nos termos do artigo 36º, é assegurada pelos sujeitos ativos ou passivos da respetiva relação jurídica e, em geral, por todos os que nele tenham interesse"*[58]. Em repercussão do art.º 37º do CRPred, perante uma contitularidade de direitos, qualquer um dos consortes detêm legitimidade para requerer o registo, não se podendo confundir a contitularidade de direitos com a figura da compropriedade. A contitularidade constitui um património que pertence a dois ou mais sujeitos, ligados pelo vínculo familiar. Admite-se "*que o meeiro ou qualquer dos herdeiros possa pedir, a favor de todos os titulares, o registo de aquisição de bens e direitos que façam parte de herança indivisa, do mesmo passo também que qualquer comproprietário ou compossuidor possa pedir, a favor de qualquer dos demais titulares, o registo de aquisição dos respetivos bens ou direitos."*[59]

Importa ainda sublinhar o art.º 39, referente à representação. Permite o Nº1 deste instituto legal que o registo seja peticionado por um mandatário, portador de uma procuração com poderes especiais para o ato. Já o Nº2 adianta duas situações em que esse pedido pode ser efetuado sem a procuração com poderes especiais, destacando os advogados, solicitadores e notários, com previsão legal na sua al. b). Por força do disposto no art.º 3º Nº2 da Portaria 283/2013, de 30 de agosto, no pedido de registo elaborado por advogado, solicitador ou notário, deve ser indicado o nome da pessoa representada.

---

[57] Parecer N.º R.P. 29/2013 STJ-CC, a observar em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2013/P_RP29-2013.pdf?ver=2019-06-07-154313-973, consultado em 05 de janeiro de 2023;

[58] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.31;

[59] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.350;

6.2 O princípio da obrigatoriedade

O princípio da obrigatoriedade foi introduzido por força do aditamento dos artigos 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C e 8.º-D, formalizado ao abrigo do disposto no art.º 2º do DL Nº116/2008, de 4 de julho (que até apresenta como epígrafe: "Aditamento ao Código do Registo Predial"), e que implementou o sistema respeitante à "*obrigatoriedade direta do registo, sujeitos da obrigação, prazos para a promoção daquele e agravamento emolumentar*"[60]. Em virtude do aludido no art.º 8-A do CRPred[61], foi consagrada a obrigatoriedade legal de registar os factos positivados nos artigos 2º e 3º, desde que não estejam excecionados *ex lege.*

Consubstancia-se no dever de levar a registo os factos elencados no Código do Registo Predial - ou seja, os já abordados - e já não todas as situações jurídicas relativas a prédios, máxime a de proprietário.[62] Assim, "*continua a não ser obrigatório inscrever no registo predial a condição de se ser proprietário ou titular de outros direitos submetidos a registo (...), só é obrigatório levar ao registo factos elencados no Código do Registo Predial que vão simplesmente acontecendo*."[63]

São algumas as razões que levaram à instituição de um sistema de registo predial obrigatório: 1.º Considerou-se imprescindível a obtenção de uma coincidência entre a realidade substantiva e a realidade registral, de forma mais ampla, bem como se assegura

---

[60] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 109;

[61] Artigo 8.º-A: "Obrigatoriedade do registo"

"1.É obrigatório submeter a registo:

a) Os factos referidos no artigo 2.º, exceto:

i) Quando devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 92.º;

ii) Quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou direito;

iii) Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;

iv) A constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor;

v) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real.

b) As ações, decisões e providências, referidas no artigo 3.º, salvo as ações de impugnação pauliana e os procedimentos mencionados na alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo;

c) [Revogada]

2.O registo da providência cautelar não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da ação principal."

[62] Neste sentido, ver: DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág.52;

[63] GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA – revista jurídica digital - Marca registada n.º 486523 – INPI, 204-DV13;

a manutenção de uma informação registral o mais atualizada possível; 2.º Estatuir a harmonização entre a realidade física e a realidade registral[64].

Porquanto, e em repercussão do art.º 8.º-B do CRPred, devem promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos, as entidades que titulem escrituras públicas; autentiquem documentos particulares; ou reconheçam as assinaturas neles apostas, ou quando tais entidades não tenham intervenção, considerar-se-ão os sujeitos ativos da situação sujeita a registo predial. Logo, os destinatários desta obrigatoriedade: promoção do registo são as entidades que lavram os documentos – os tituladores.

Na ótica de RUI PAULO ATAÍDE, e em resultado da lei estão também *"obrigados a promover o registo, os tribunais no que respeita às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais (artigo 8º-B, n.º3, alínea a)) e os agentes de execução, ou o oficial de justiça que realize diligências próprias do agente de execução , quanto ao registo das penhoras, e os administradores judiciais, quanto ao registo da declaração de insolvência (artigo 8º-B, n.º 3, alínea c)).*"[65] Ora, no seio doutrinário tem-se defendido que o art.º 8.º-B Nº3 a) do CRPred deveria ser alterado, por forma a eliminar a obrigatoriedade que recai sobre os tribunais, no que diz respeito à promoção de um dado registo. Atendendo a ISABEL GERALDES, perfilhamos o entendimento de que a promoção registral, não tem qualquer enquadramento com as funções de um tribunal, "*em benefício de uma das partes, cujo exercício se pauta, consabidamente, pelo princípio da imparcialidade.*"[66]

Com respeito a prazos, encontramos contexto normativo no art.º 8.º-C da mesma consagração legal, e que outorga que, regra geral, um registo deve ser alvo de apresentação, no prazo de dois meses a contar da titulação. Quanto ao registo das ações – art.º 8.º-C Nº2 do CRPred - a que se faz referência no art.º 3.º Nº1 a) e b) do CRPred, e que figuram como factos sujeitos a registo predial obrigatório, este promover-se-á num prazo de dez dias após a data da audiência de julgamento; Já no que tange ao registo das decisões finais proferidas nas ações referidas no Nº2, deve esse pedido ser efetuado no prazo de um mês a contar da data do respetivo trânsito em julgado – art.º 8.º C Nº3 do CRPred;

---

[64] Tendo como escopo fundamental contribuir para a implementação daquela que foi considerada uma das medidas centrais do programa do Governo, consubstanciada na Resolução do C.M n.º 45/2006, de 04.05 – SINERGIC – cfr. DL n.º 224/2007, de 31 de maio;

[65] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.32;

[66] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 111;

Por último, e da letra do art.º 8.º C Nº4 do CRPred, consta que o registo das providências cautelares decretadas nos procedimentos referidos na al. d) do Nº1 do art.º 3.º, assim como o registo do ato a que de refere a al. p) do Nº1 do art.º 2.º, devem ser peticionados no prazo de um mês a contar da data em que os factos tiverem sido titulados.

O prazo para a promoção do registo é contado em dias corridos, de acordo com o disposto nos artigos 279.º do CC *ex vi* 155º do CRPred. Assim, não se conta o dia em que ocorreu o evento a partir do qual o prazo começa a correr. Se o prazo terminar a um sábado, domingo, feriado ou dia com tolerância de ponto transfere-se para o primeiro dia útil seguinte, de acordo com o Nº3 do art.º 155º do CRPred[67]. Se o evento ocorrer, por exemplo a uma sexta-feira, a contagem do prazo iniciar-se-á no sábado.

Em matéria de sanções, discorrer-se-á sobre o art.º 8º-D do mesmo diploma legal e que nos elucida que a promoção dos registos fora dos prazos estabelecidos (situação intempestiva), determina o pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumentos – sanções pecuniárias -, independentemente da gratuitidade, isenção ou redução de que aquela situação jurídica beneficie. Logo, caso se constate um incumprimento tardio do dever de registar, "*as entidades legalmente obrigadas a promover o registo estão sujeitas ao pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumento.*"[68]

Por outro lado, e tendo em conta que estes agravamentos emolumentares não têm aplicabilidade aos tribunais e ao Ministério Público (MP), conforme exceciona o Nº2 do art.º 8.º-D do CRPred, deve indagar-se sobre o seguinte:

- No caso de cumprimento tardio da obrigação da promoção registral, cobrar-se-á aos tribunais e ao MP a tal quantia acrescida, a título de sanção pecuniária? Tenderemos a considerar que não, visto que não se aplicando aos tribunais e ao MP o disposto no art.º 8.º-D Nº1, em virtude da exceção concebida de imediato no Nº2 dessa disposição normativa, "*cremos que não há lugar ao pagamento acrescido de qualquer quantia nos mesmos termos em que não haveria se o registo fosse intempestivamente promovido pelas referidas entidades.*"[69]

---

[67] Parecer C.P.41/2016 STJ-CT, disponível em: https://www.direitoemdia.pt/search/show/884fae09b2dc8db5b206de2f489a3424122acaac77d3602fc95a8bbbfb2dba8d, consultado a 20 de janeiro de 2023;

[68] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.33;

[69] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 115;

6.3 O princípio da tipicidade

Tratamos neste ponto do projeto avançado a questão do princípio da tipicidade, também aclamado no seio doutrinário por princípio do *numerus clausus.* Na ótica de RUI PINTO DUARTE, encontram-se "*sujeitos a registo não todos os factos e situações atinentes aos prédios, mas apenas os factos e situações atinentes aos prédios tipificados na lei."*[70] Esses factos ou circunstâncias adstritas a registo predial podem ser observadas nos artigos 2.º e 3.º do CRPred.

A tipificação normativa não é unanimemente aceite, visto que por vezes não faz uma indicação concreta dos factos que resultam das alíneas dos artigos 2.º e 3.º, já mencionados. A título de exemplo, "*a alínea a) do n. º1 do art.º 2º limita-se a enunciar como factos sujeitos a registo os "factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade (...)", sem concretizar esses mesmos factos: compra e venda, doação, etc."*[71]

Em dadas ocorrências, como é o caso da querela que houve em torno da registabilidade da impugnação pauliana, querela essa, entretanto resolvida e dissipada com a entrada em vigor do DL Nº 116/2008, de 4 de julho, observou-se um caso que suscitou dúvidas no que respeita à eventual sujeição a registo. Esse DL, dirimiu essa controvérsia, adicionando e fazendo menção expressa desse facto, que consta da letra da lei: "…bem como as ações de impugnação pauliana", devidamente patente no art.º 3º Nº1 a) *in fine* do CRPred.

O princípio do *numerus clausus* impossibilita ao intérprete da lei, adicionar outros factos, senão os positivados neste panorama normativo, a título de integrar lacunas legislativas.

6.4 O princípio da presunção da verdade registral

O princípio da presunção da verdade registral, ou de exatidão do registo, como é também conhecido no meio jurídico, está patente no art.º 7.º do CRPred, e "*significa que o que consta do registo é juridicamente existente e consequentemente que o direito que*

[70] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág.52;
[71] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.352;

aí é enunciado existe e existe com a precisa extensão nele refletida."[72] Por seu turno, do registo presume-se que o titular de um direito real sobre um dado imóvel, é em boa verdade o que daí consta, e como repercussão poderá dispor daquilo que é o seu direito presumido.

Dispõem os artigos 349.º e ss do CC sobre as presunções, e aqui torna-se relevante afirmar que estas presunções são *iuris tantum*, sendo as mesmas ilidíveis mediante prova em contrário, dispensando o titular inscrito de provar o seu direito, porque presume-se que o direito existe e resulta do facto inscrito, "*pertence a quem nele figura como titular e tem determinada substância (objeto e conteúdo dos direitos, ónus ou encargos), incumbindo ao impugnante a elisão das mesmas."*[73] A proteção registral é, pois, ilidível. No entanto, trata-se de uma presunção legal e daqui decorre que o ónus da prova estará sempre invertido, isto é, o titular do registo nunca precisará de provar que o direito lhe pertence. Quem quiser demonstrar o contrário é que sempre terá o ónus de o provar.

Na ótica doutrinal, esta disposição legal - artigo 7.º contém uma dupla presunção: presume-se que o direito existe e que este pertence ao titular inscrito, "nos precisos termos em que o registo o define". Ou seja, daqui decorre uma presunção de verdade e uma presunção de exatidão, daí considerar-se a existência de uma dupla presunção.[74]

Sublinha um Acórdão de Uniformização de Jurisprudência, que se *"o registo visa essencialmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios, criando uma aparência em que terceiros podem confiar, as presunções que resultam do registo não podem depender na sua existência de circunstâncias a que os terceiros, normalmente, não têm qualquer acesso."*[75] Do aludido, retiramos que estas presunções não poderão estar dependentes da validade substantiva dos negócios que aparecem inscritos em trato sucessivo, até porque os terceiros estão impossibilitados de saber se em algum momento

---

[72] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.352;

[73] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 105;

[74] Em consonância, observe-se: J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Publicidade e Princípios do Registo, in Temas de Registos e de Notariado*, Almedina, Coimbra, 2010, Páginas 17 e ss., Pág. 40. O autor acrescenta, ob. cit., Pág. 41, que "*este é, porém, e seja qual for a designação que se lhe dê, um princípio fundamental da publicidade conferida pelo registo, pois indica que o seu conteúdo se presume certo e verdadeiro*".

[75] Ac. Uniformização de jurisprudência, DR, I Série, 38, 22-02-2017, P.1049-1057: Ac. STJ, nº 1373/06.7TBFLG.G1. S1-A, datado a 23-02-2016, positivado em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7cfca22ad4a992d7802580c6005261e5?OpenDocument, consultado a 30 de janeiro de 2023;

da cadeia das transações, houve ou não um negócio ferido de nulidade, pelo que nesta perspetiva, perfilhamos o mesmo entendimento do Acórdão.

6.5 O princípio da oficiosidade

"*Do Dec.-Lei 116/2008 resultou que o registo predial passou a ser dominado não só pelo princípio da obrigatoriedade como também pelo da oficiosidade (arts. 8 a 8-D do CRPredial)"*[76]Este princípio assenta no facto da iniciativa não partir do interessado no registo, mas sim um dever de intervenção de raiz pública.

O art.º 8.º-B do CRPred através dos seus números 1 e 3, cederam a obrigatoriedade, naquilo que é a promoção registral a certas entidades, como sejam as que celebrem escritura pública (competência dos Notários); as entidades que lavrem e autentiquem documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas ou, quando tais entidades não intervenham, os sujeitos ativos do facto sujeito a registo – art.º 8.º - B Nº1.

No que tange aos atos de cariz puramente judicial, depreende-se o Nº3 dessa consagração legal, que enuncia: "Estão ainda obrigados a promover o registo:

a) Os tribunais no que respeita às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais ou atos judiciais;

b) O Ministério Público, no que respeita às apreensões em processo penal que tenha autorizado, ordenado ou validado, e quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis;

c) Os agentes de execução, ou o oficial de justiça que realize diligências próprias do agente de execução, quanto ao registo das penhoras e os administradores da insolvência quanto ao registo da respetiva declaração de insolvência."

O Nº5 vem dissertar que a "obrigação de pedir o registo cessa no caso de este se mostrar promovido por qualquer outra entidade que tenha legitimidade".

Numa ótica puramente política, esta obrigatoriedade e oficiosidade na promoção registral, deveria levar o legislador a ponderar sobre a norma do art.º 408.º do CC, que

[76] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág.49. Este faz-nos remeter para: José Alberto González, *Direitos Reais*, 5ª edição, 2015, Quid Juris, Páginas 135 e ss, em especial a Pág. 139;

relata que a "constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei."

Se assim não fosse, qual é a lógica da implementação da obrigatoriedade e oficiosidade registais, que versam sobre algumas e certas entidades?

Dando resposta à questão por nós suscitada, revemo-nos nas palavras de RUI PINTO DUARTE, quando diz que o "*legislador do Dec.-Lei 116/2008 não refletiu suficientemente nas consequências das suas opções – rectius, não as terá posto em perspetiva."* De forma talvez inconsciente, o legislador fomentou o papel do registo predial, no preâmbulo do DL Nº116/2008, de 4 de julho – 1º parágrafo, e no sumário constante no Diário da República, quando "*se referiu aos negócios constitutivos ou transmissivos de direitos reais como «atos conexos» do registo predial…"*[77]

6.6 O princípio da legalidade - qualificação

O princípio da legalidade, que também toma nome de qualificação, encontra previsão legal nos termos do art.º 68.º do CRPred, segundo o qual "*compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados, e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos dispositivos neles contidos."*[78] O conservador é tido como um "*guardião da legalidade"*[79].

Em boa razão de ser, este princípio baliza a atuação do conservador, naquilo que é a qualificação de um pedido de registo, sendo que essa atuação não se rege por um mero controlo formal, devendo o conservador apreciar a viabilidade da apresentação tendo naturalmente como condição *sine quo non,* a conformidade legal. Na mesma linha de pensamento, RUI PINTO DUARTE estabelece que o conservador "*tem o poder-dever de recusar os pedidos de registo que não se conformem com a lei. A apreciação dos pedidos é feita tanto do ponto de vista da legalidade formal como do da legalidade substancial*

[77] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág.52;
[78] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.354;
[79] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, 2020, Pág. 199;

(arts. 68 e 69). Do que lhe é pedido, o conservador só deve registar o que é conforme com a lei."[80]

O poder-dever de qualificação restringe-se aos títulos apresentados para cada registo, não podendo o conservador iniciar diligências com vista a obter, a partir de fonte "extraprocessual" quaisquer elementos informações ou elementos que fundamentem uma qualificação minguante do pedido.[81]

JOAQUIM DE SEABRA LOPES faz referência à identidade dos prédios, devendo esta ser objeto de constatação pelos artigos 28.º e ss do CRPred (referências matriciais e toponímicas) *ex vi* art.º 46.º Nº1 b) e Nº2 do mesmo diploma; a seguir, fala da legitimidade dos interessados, e aqui destaque para os artigos 36.º e ss; já no que respeita à regularidade formal dos títulos, poder-se-á sublinhar os artigos 43.º e ss do CRPred que devem ser conjugados com o art.º 220.º do CC.

Por seu turno, o conservador *"deve recusar o registo nos casos previstos no artigo 69º, designadamente, na hipótese do n. º1, alínea b), isto é, quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados. Será o caso, por exemplo, de se pedir o registo da aquisição de um prédio apenas com base numa escritura de habilitação de herdeiros, pela qual se verifica que o requerente não é o único herdeiro, faltando portanto a partilha."*[82]

Frequentemente, o princípio da legalidade desdobra-se no plano da legalidade extrínseca e no da legalidade intrínseca. Nesta medida, aponta ISABEL GERALDES que o primeiro plano, "*respeita à observância de requisitos de direito registal (legalidade processual)* e à admissibilidade a registo regulada pela lei civil (legalidade substantiva)."[83] Por outro lado, no que tange ao plano da legalidade intrínseca, também conhecido como formal, *"é reguladora do próprio facto sujeito a registo, reportando-se*

---

[80] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Páginas 53 e 54;

[81] Parecer RP.20/2013 STJ-CT, acessível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2013/P_RP20-2013.pdf?ver=2019-06-07-154314-007, observado em 05 de fevereiro de 2023;

[82] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.33;

[83] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 183;

à forma externa do ato (legalidade formal) e aos pressupostos e elementos não formais do mesmo ato (legalidade material).''[84]

Enfim, sejam os registos recusados, aceites como provisórios, quando peticionado a título definitivo, podem as partes acionar o recurso hierárquico ou poderão optar pela via judicial – impugnação judicial, consoante o retratado nos artigos 140.º e ss do CRPred – Impugnação das decisões do conservador.

6.7 O princípio da prioridade

O princípio da prioridade assume como máxima o seguinte: "prior *tempore, potior iure, isto é, primeiro no tempo, melhor direito.''*[85] No cômputo geral, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente ao mesmo bem, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes. Em convergência, RUI PINTO DUARTE esclarece que no caso de existirem *"vários direitos registados são substancialmente incompatíveis, o que prevalece, como regra geral, é aquele cujo registo foi realizado em primeiro lugar.''*[86]

Exemplo: Imagine-se que A vende um prédio a B e este último não regista. Mais tarde A vende o prédio em causa a C, e este faz a apresentação do pedido de registo da sua aquisição.

Como repercussão, C obtém o primeiro registo de aquisição, e como tal é este que prevalece, em virtude desse direito ter sido inscrito em primeiro lugar, predominando "*sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da respetiva data e se esta for igual, pela ordem temporal das apresentações correspondentes (artigo 6º, n. º1).''*[87]

Os números 3 e 4 da mesma índole legal são inovadores. A data de ingresso no registo determina a prioridade, mesmo que o registo tenha sido qualificado como provisório e não se verifique a sua caducidade, como nos casos em que o registo seja feito

[84] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 183;
[85] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.355;
[86] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 63;
[87] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.36;

em consequência de recurso julgado procedente, tendo havido recusa. Será por via da apresentação dos documentos no Diário - art.º 60.º do CRPred – que se marca a data dos registos - art.º 77.º e como tal define-se a prioridade registral.

Entre direitos reais compatíveis, como ocorre com a hipoteca (artigos 687.º do CC *ex vi* art.º 4.º Nº2 do CRPred), este princípio difunde a ideia de prevalência entre os mesmos. Imaginemos que A que onerou um imóvel seu com duas hipotecas sucessivas, em benefício de dois outros sujeitos (B e C). A hipoteca que foi registada em primeiro plano, prevalece sobre a outra. Nota que a hipoteca só produz os seus efeitos, através do registo que é lavrado.

A propósito da prioridade, um "*registo convertido em definitivo mantém a prioridade que tinha como provisório, visto que a data do registo é a data em que o pedido de registo foi anotado no Diário*"[88]. Logo, essa prioridade é desde logo reservada desde a data do pedido de registo que fora inicialmente qualificado como provisório.

Salienta-se que o princípio da prioridade apenas se aplica "*no campo dos direitos pessoais de gozo, se estiverem sujeitos a registo, por força da remissão efetuada pela parte final do artigo 407.º do Código Civil*"[89] – "*É o caso do arrendamento por mais de seis anos e das suas transmissões ou sublocações, excetuando o arrendamento rural, cujo registo é obrigatório nos termos conjugados dos artigos 2º/1, alínea m) e 8º-A, CRP*."[90]

6.8 Princípio do Trato Sucessivo – Noção

O trato sucessivo encontra previsão legal no art.º 34.º do CRPredial[91], compreendendo duas modalidades distintas: a da inscrição prévia a que subjaz os números

---

[88] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 103;

[89] GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA – revista jurídica digital - Marca registada n.º 486523 – INPI, DV13-207;

[90] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.36;

[91] Artigo 34º:"Princípio do trato sucessivo"

"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.

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

1, 2 e 3 do prelecionado artigo e a da continuidade das inscrições a que respeita o número 4 da mesma disposição legal. Porém, desta realidade trataremos em momento ulterior do projeto.

Também aclamado de trato contínuo, ISABEL GERALDES traduz este princípio "*na inscrição prévia e na continuidade das inscrições, sendo pressuposto de todo o edifício registal, de tal modo que se não se verificar falta uma base de apoio que impede se registe com êxito o facto seguinte*."[92]

No que tange à definição propriamente dita do princípio em observação, nas palavras de MOUTEIRA GUERREIRA, o trato sucessivo assume-se como o "*contraponto*" do princípio da legitimação de direitos, dado que ambos funcionam "*em simultâneo, embora sendo este dirigido ao titulador e aquele ao registador"*[93].

Pacificamente se entende que o trato sucessivo "*é um dos Princípios mais importantes para que o registo predial possa alcançar um elevado grau de credibilidade e de certeza"*[94]. É por via do trato sucessivo *"que é possível concretizar-se, na ordem tabular a essencial regra jurídica de que o Direito já tem de existir em quem o transmite (...) pois, "ninguém pode transmitir o que não tem"*[95]. Assim, "*salvo quando se trata de uma aquisição originária - o direito do adquirente tem de basear-se no do transmitente*."[96]

Na ótica de CARVALHO FERNANDES[97] "*o princípio do trato sucessivo corresponde, sem dúvida, a um dos traços fundamentais do sistema do registo predial português, não só por presidir a aspetos muito relevantes da sua orgânica, mas por ser uma das vias de efetiva realização da sua função e finalidade. E, dizemos nós, o princípio do trato sucessivo na sua vertente de continuidade das inscrições (artigo 34.º, n.º 4 do CRP) 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*

---

inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.";

[92] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 144;

[93] GUERREIRO, J. A. Mouteira. Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português, Ano de 2014, Coimbra Editora Pág. 491;

[94] MOUTEIRA, J. A. Guerreiro. TEMAS DE REGISTOS E DE NOTARIADO. Almedina, Pág. 48;

[95] MOUTEIRA, J. A. Guerreiro. TEMAS DE REGISTOS E DE NOTARIADO. Almedina, Pág. 48;

[96] GUERREIRO, J. A. Mouteira. Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português, Ano de 2014, Coimbra Editora Pág. 491;

[97] FERNANDES, Luís Carvalho. Lições de Direitos Reais, 6.ª edição, Lisboa: Quid Juris, 2010, Pág. 122. 2.º, n.º 3, todos do CRP;

extensão negativa na medida em que quando o titular inscrito não tem intervenção no título sujeito a registo a inscrição não se efetua definitivamente, mas como provisória por dúvidas, conforme art. 70.º do CRPredial."[98]

Já na perspetiva de RUI PINTO DUARTE, o trato sucessivo funda-se na ideia de que "*cada aquisição é um elo de uma cadeia e só é definitivamente acolhido nessa cadeia se quem nele figura como transmitente estiver acolhido como titular do direito transmitido*"[99] Por forma a abarcar um melhor entendimento, e recorrendo a EDUARDO DOS SANTOS, este perfilha o entendimento de que o princípio do trato sucessivo "*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*".[100]

É através do registo que se "*estabelece uma cadeia interrupta de transmissões e onerações do bem, tendo as inscrições que ser contínuas entre si e não se podendo fazer qualquer inscrição a favor de um adquirente do bem, sem que exista uma inscrição prévia a favor do transmitente (artigo 34º).*"[101]

Quando se lavra a primeira inscrição, a lei exige a satisfação do trato sucessivo, mesmo que o prédio se encontre por descrever. Encontrando-se o prédio omisso, a lei estabelece a sua prévia inscrição a favor do disponente. O adquirente do bem terá de efetuar o registo das inscrições intermédias, caso o trato sucessivo seja interrompido, em ordem a obter o seu reatamento. Caso se mostre impossível, o adquirente terá de optar pela elaboração de uma escritura de justificação notarial ou no âmbito do processo administrativo de justificação, previsto nos artigos 116.º e ss (116.º a 119.º do CRPred).[102]

---

[98] Artigo 70.º do CRPred: "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.";

[99] DUARTE, Rui Pinto. O Registo Predial. 2011, pág. 13 disponível na Internet in: WWW.fd.unl.pt/docentes_docs/ma/rpd_MA_13651.doc, em 24 de julho de 2017, observado em 15 de fevereiro de 2023;

[100] 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. Ac. STJ , de 7 de Outubro de 1992, in, "Boletim do Ministério da Justiça", nº 420, Pág. 572;

[101] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.34;

[102] Em harmonia, descortine-se: ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Páginas 34 e 35;

O trato sucessivo, também aclamado por alguma doutrina por encadeamento dos factos jurídicos ou da continuidade do registo significa, em nossas palavras que o registo de um facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui a causa ou o seu suporte.

Destarte, o direito do adquirente tem de basear-se, no cômputo geral, no do transmitente e que, por isso, já tem de existir, pressupondo 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 através do registo, numa cadeia ininterrupta de titulares do direito de propriedade sobre um 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.

Acresce que, o trato sucessivo estabelece-se com o primeiro registo de aquisição da propriedade, abonando a certeza da história e da situação jurídica do prédio desde o seu início, ou seja, desde o momento da abertura da descrição, até ao momento de cada novo ato de registo, por forma a estabelecer um nexo ininterrupto de continuidade entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes que incidem sobre o prédio, cabendo aos conservadores assegurar essa cadeia ininterrupta de transmissões.

A própria jurisprudência não fica indiferente em relação ao trato sucessivo, e evidencia que se tenciona "*patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição até à actualidade (artº 1º do Código do Registo Predial). Exige-se, por isso, um nexo ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre o prédio.*"[103]

"*Cada registo de aquisição é um elo de uma cadeia e só é definitivamente acolhido nessa cadeia se quem nele figura como transmitente estiver acolhido como titular do direito transmitido – o mesmo se aplicando, mutatis mutandis, aos registos de oneração.*"[104]

Pelo exposto, é possível dissertar que é uma regra formal que tem como escopo fundamental enraizar a fidelidade e a confiança entre a realidade e o registo, cujo incumprimento poderá impedir o ingresso definitivo no mesmo. "*Trata-se do princípio*

---

[103] Ac. TRC, nº 207/09.5TBTMR.C1, datado a 08-11-2011, ao dispor em: http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument, consultado a 30 de fevereiro de 2023;

[104] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 56;

do trato sucessivo que, a par dos princípios da instância, da legalidade e da prioridade, constitui um dos elementos estruturantes do instituto."[105]

Assim, o nosso sistema de registo predial público supõe um compromisso e um equilíbrio entre a segurança do tráfego e a segurança dos direitos, o que nos leva a discorrer que quem consulta o registo predial e encontra descrito o prédio que, por mera hipótese pretende comprar, e que nessa descrição verifique que se encontra inscrito como proprietário o potencial vendedor, não tem o ónus de consultar todo o registo, pelo que deve à partida confiar na aparência criada pelo sistema português, mas tendo sempre em conta que se tratam de presunções ilidíveis.

Todavia, o *"registo definitivo lavrado em violação do princípio do trato sucessivo é nulo (artigo 16.º, alínea e), devendo ser aceite provisoriamente por dúvidas*."[106]

6.8.1 Evolução histórica do princípio do trato sucessivo

Em boa verdade, o trato sucessivo permite organizar factos ou direitos que versam sobre um dado prédio, apresentando-se cronologicamente organizados e inscritos. Daqui também subjaz o seguinte: os atos de transmissão, constituição, modificação e extinção, bem como os demais factos inscritos referentes ao prédio têm um nexo de continuidade lógica e histórica. O ingresso de um facto jurídico no panorama registral, tem como pressuposto o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui a causa.

O "*Trato sucessivo" é sinal de encadeamento de inscrições de titulares do direito. Semelhante princípio "tem por objecto manter a ordem regular dos titulares registais sucessivos, de maneira que todos os actos dispositivos tomem um encadeamento perfeito, aparecendo registados como se derivassem uns dos outros sem solução de continuidade*"[107]. Logo, um dado facto registado sobre um prédio ter-se-á de observar embebido numa cadeia ininterrupta, pelo que o registo permite demonstrar as variadas

---

[105] Ac. TRC, nº 207/09.5TBTMR.C1, datado a 08-11-2011, postulado em: http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument, consultado a 30 de fevereiro de 2023;

[106] GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA – revista jurídica digital - Marca registada n.º 486523 – INPI, DV13-208 E 209;

[107] Conforme EDUARDO DOS SANTOS, Do Princípio do Trato Sucessivo, in "Regesta, Revista de Direito Registral", Ano XII, abril-junho 1991, nº 2, págs. 35 e ss; In Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de outubro de 1992, in, "Boletim do Ministério da Justiça", nº 420, Pág. 572; ver também Parecer do Conselho Consultivo da PGR, com o seguinte número convencional: PGRP00000877; Parecer: P000731996 e Número do Documento: PPA19052000007300;

vicissitudes jurídicas que o prédio sofrera, quer no passado, quer na sua configuração jurídica atual.

Os princípios registais, permitem conectar os objetos aos direitos, unindo o objeto mediato e o objeto imediato, e como tal o princípio do trato sucessivo não constitui exceção. Também prelecionado por princípio do encadeamento dos factos jurídicos ou princípio da continuidade dos registos é um dos pilares do sistema registral português.[108]

Inicialmente, o nosso sistema registral, contemplava o princípio do trato sucessivo, no que concerne à lógica da continuidade das inscrições, isto é, quando vigora sobre um prédio um registo de aquisição, o trato sucessivo apenas se estabelece com o primeiro registo de aquisição. Todavia, o mesmo princípio também exclui a ocorrência registral de titularidades contraditórias, encurtando o risco do surgimento de factos ilegítimos, por não se encontrarem no seio do registo, e das quais não há integração e tutela jurídica.

O trato sucessivo principia-se no século XIX, no ano de 1864 com a redação dada pelo art.º 87º[109]. No ano a que se fez referência, era consentido o acesso de um imóvel ao registo, por via de um simples ato voluntário de oneração, não existindo o apoio prévio da aquisição a favor do onerante (cfr. artigos 100º e 102.º do Regulamento de 03-08-1864). Ora, iniciando-se a história registral de um prédio por um negócio de alienação, era também dispensada a anterior inscrição em nome do alienante.

Naturalmente que o facto de se admitir o registo de alienação ou oneração sem o prévio registo de aquisição, procriou divergências no sistema registral, e exemplo disso é a posição que tomou ANTÓNIO MELO visto que entendia 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*

---

[108] MAGALHÃES, Jorge de Seabra – *O Trato Sucessivo*. Regesta: revista de direito registral. Torres Novas,1982, nº27, Pág.145;

[109] Artigo 87.º do Regulamento de 03/08/1864:

"Feita uma inscrição predial, conforme a nova lei hipotecária (artigo 33. °) para conservação e não adquisição 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."

terceiros, só pode dispor, onerar ou transmitir uma propriedade quem estiver inscrito como senhor dela".[110]

Mais tarde, com o Regulamento introduzido a 28 de abril de 1870 é feita uma alusão aos sucessores legítimos, segundo a qual uma ou mais inscrições, entendam-se as transmissões intermédias, figuram no registo como sendo elementos condicionantes e legitimadores do facto que se leva a registo, e não como factos que são inscritos de uma forma autónoma. Até ao ano de 1918, positivou-se o que se designou como trato sucessivo abreviado.[111]

Subsequentemente, e no que tange à modalidade da "inscrição prévia" ou "primeira inscrição" esta apenas surge com o Código do Registo Predial de 1959, com previsão legal no art.º 13º Nº1 e Nº2 dessa consagração legal, tendo apenas aplicabilidade quando o prédio não se encontra descrito ou está descrito, porém sem qualquer registo de aquisição em vigor.

Ora, o trato sucessivo, até então, já era reconhecido, mas em moldes incompletos, sendo através desta publicação e respetiva entrada em vigor a 1 de janeiro do ano 1960 que este princípio funcional foi instaurado no nosso ordenamento jurídico, assumindo-se como "regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo."[112]

Até ao Código de 1959, a regra do Nº1 era inexistente, logo, os registos de quaisquer factos sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor, podiam ser lavrados, não tendo o conservador preocupações com a verificação da legitimação do transmitente, já que estando perante um facto titulado antes de 1 de janeiro de 1960, e tratando-se de prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor, era possível registar diretamente o prédio que se encontrava nestes moldes, sem a inscrição prévia em nome do transmitente.

Ao invés, e constatando-se que um facto é titulado em momento ulterior a 1 de janeiro de 1960, torna-se necessário o registo prévio a favor do transmitente, para que o registo possa ser lavrado a favor do sujeito adquirente.

---

[110] MELO, António Augusto Ferreira de *Commentario critico explicativo á lei hypothecaria portugueza de 1 dde julho de 1863: regulamento respectivo e leis posteriores precedido de uma introdução.* Porto: Typographia de Antonio Augusto Leal,1864. 290 P;

[111] Prelecionava o artigo 124.º do Regulamento de 28/04/1870:

"Feita uma inscrição a favor de qualquer pessoa, não será, sem sua intervenção ou de seu legitimo 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."

[112] Consoante o proclamado no Preâmbulo do DL Nº 42 565, de 8 de outubro de 1959, que aprovara o Código;

Porquanto, conforme relata ISABEL MENDES, pela primeira vez, o nosso legislador sentiu a necessidade de cifrar uma data a partir da qual tinha de se fazer constar do registo o encadeamento dos sucessivos atos transmissivos.[113] O Código objeto de exame - 1959 instituiu como limite, a seguinte data: 01/01/1960, a partir do qual não era possível efetuar um registo definitivo de um determinado ato transmissivo ou contrair um encargo, sem que os bens transmitidos ou onerados se encontrassem inscritos a favor do transmitente ou de quem pretende onerar os bens. Neste sentido, o art.º 280º do CRPred, de 1959, enunciava que não era aplicável aos direitos transmitidos ou a bens onerados em virtude de atos celebrados em momento precedente ao da entrada em vigor do referido diploma.

Todavia, a situação não era análoga em Portugal, pois existiam alguns concelhos onde o registo tinha caráter vinculativo, por vigorar o cadastro geométrico da propriedade rústica. Por outro lado, nos demais concelhos, onde não existia cadastro geométrico, vigorava a arbitrariedade registral, na medida em que o registo se assumia como facultativo, o que fez com que a cadeia de transmissões por vezes se mostre incompleta.

Mais tarde, em 1967, introduziu-se uma pequena reforma legislativa ao Código de 1959, por via do DL Nº 47 611, de 28 de março, alterando apenas a redação do art.º 13º[114], numa tentativa de aperfeiçoamento de aspetos formais. A redação do código de 1967 difere da redação do Código de 1959, segundo o qual constava a expressão "ato jurídico", passando a constar "negócio jurídico".[115]

A título de exemplo, não era necessário o registo prévio, quando o facto submetido a registo tivesse natureza coerciva, como ocorre com o processo de execução ou até mesmo as decisões judiciais. Estas últimas são atos jurídicos, e não negócios jurídicos.

---

[113] MENDES, Isabel Pereira - Justificações e Princípios Registais. [consultado a 13 de maio de 2022], disponível em:
https://silo.tips/download/justificaoes-e-principios-registrais, consultado em 01 de março de 2023;

[114] Resultava da letra do art.º 13º do DL Nº47 611, de 28 de março, que entrou em vigor a 1 de junho de 1967, o seguinte:
"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 bem 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."

[115] Mesmo estando a discorrer sobre o contexto e evolução histórica do trato sucessivo, entendemos ser proveitoso distinguir ato jurídico de negócio jurídico, por assumirem cânones diferentes. Assim, um ato jurídico corresponde a uma manifestação de vontade, ao exercício de um poder legal, por forma a criar, modificar ou extinguir uma dada situação de direito. Já o negócio jurídico autorregulamentasse, naquilo que são os interesses das partes.

Daquela forma apenas era necessário o registo prévio quando estivesse em causa um negócio jurídico efetuado depois de 1 de janeiro de 1960, pelo qual se transmitissem direitos ou contraíssem encargos sobre imóveis e que o registo prévio teria de ter como base um ato anterior, não sendo necessário o registo prévio quando o ato submetido a registo fosse uma transmissão mortis causa, ainda que proveniente de sucessão testamentária pois, nesse caso, não seria determinada por uma declaração negocial, mas sim *ex lege*, como efeito imediato da morte do autor da herança.

O Código de 1984, aprovado pelo DL Nº 224/84, de 6 e julho, alterou substancialmente o princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia: sendo evidente a ausência de cadastro da propriedade rústica e da propriedade urbana em todo o território, conjugado com a falta de interesse pelo registo e a não aplicação de medidas coercivas pelo atraso ou falta de registo, tornou imprescindível, a inscrição prévia a favor do transmitente dos bens, nos negócios jurídicos titulados a partir de 01-01-1984. Dissertava a al. b) do art.35º desse código que havia dispensa dessa obrigação, nos casos em que havia justificação.

Ora, com o objetivo claro em evitar a fuga ao registo, o Código de 1984, instituiu no seu art.º 9 º, um sistema de obrigatoriedade, mas de certa forma regida por juízos vinculativos indiretos, com a criação do princípio da "legitimação de direitos", passando a ser obrigatório o registo a favor do titular do ato de transmissão de direitos ou de constituição de encargos para que o mesmo possa transmitir ou onerar o bem imóvel.

Porém, o não cumprimento desta obrigatoriedade indireta nunca foi passível de sanções que não fossem de ordem disciplinar. Neste seguimento e ainda no código de 1984, por meio do DL 60/90, de 14 de fevereiro alterou-se novamente o princípio do trato sucessivo (art.º 34º), na modalidade da inscrição prévia, levando quase à extinção da mesma, nos registos de aquisição de direitos, mantendo-a apenas nos casos de encargos resultantes de negócios jurídicos. Com a introdução desse DL, a redação do art.º 34º do Código de 1984, era a seguinte: "1 - O registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera".

Finalmente, já em 2008 foi publicado o DL 116/2008, de 4 de julho que alterou, uma vez mais, e de forma significativa o art.º 34º do CRPred. A inscrição prévia continua a ser exigida para a constituição de encargos por negócio jurídico, mantendo-se sem qualquer mutação – constando do Nº1 dessa consagração legal. No entanto, estão "*excluídos do seu campo de aplicação a hipoteca legal ou judicial, a penhora, o arresto,*

a declaração de insolvência e todas as demais providências que afetem a livre disposição dos imóveis e, dum modo geral, toda a constituição de encargos não titulada por negócio jurídico."[116]

Ao invés, e aqui sim, alvo de profundas alterações, temos o caso de registos de aquisição de direitos por negócios jurídicos, passando a ser exigido o registo a favor do transmitente do bem, embora o legislador plasme algumas exceções, que resultam *ex lege*.

Ao contrário do que acontecia até à reforma legislativa, o registo a favor do adquirente pode sempre ser qualificado definitivamente, mesmo que o titulador, que é quem preside ao ato, não tenha verificado o direito do transmitente, nomeadamente nos casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes, sendo suficiente proceder à junção de documento comprovativo do direito do transmitente. (Assim o é apenas se o prédio se encontrar por descrever ou está descrito, mas sem inscrição de aquisição em vigor). O documento a que se fez referência, corresponde ao que serviu para fazer a prova perante o titulador, em obediência à legitimação de direitos, inculcada no art.º 9º do CRPred. Mas o qualificador pode suscitar entraves ao registo definitivo caso entenda que o documento não comprova o direito do transmitente.

Por conseguinte, esta disposição legal, comporta algumas exceções, que aparecem positivadas nas alíneas a) a c) do Nº2 do art.º 9º. Assim, admite-se, que a verificação do direito do transmitente não seja feita pelo registo, mas sim pela exibição perante o titulador de um documento comprovativo do direito.

As alíneas a) e b) não tem oferecido grande discussão no seio doutrinário. Já a alínea c), para uns devia ser ampliada, havendo outros que entendem que ela nem sequer devia existir, pois quem estiver em perigo de vida, naturalmente não pensará em negócios.

O D.L. nº 116/2008, de 4 de julho, de facto, introduziu profundas alterações no registo predial, criando condições, como ressalta do preâmbulo, para que "…advogados, câmaras de comércio e indústria, notários, serviços de registo e solicitadores prestem serviços relacionados com negócios relativos a bens imóveis…", cifrando ainda mecanismos para aumentar a segurança no comércio jurídico nesse âmbito.

Em jeito de conclusão, pode-se afirmar que uma das alterações mais significativas incide sobre o princípio do trato sucessivo quer seja na modalidade da inscrição prévia, dispensando-se a inscrição na aquisição de direitos verificados que estejam determinados

[116] MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial* [Anotado e Comentado – com diplomas conexos], 17ª edição, 2009, Edições Almedina, pág.263.

pressupostos, quer seja na modalidade da continuidade das inscrições, alargando-se os casos de dispensa de inscrição intermédia. Medidas facilitadoras no acesso ao registo e consequentemente a promoção da coincidência entre a realidade física e a registral.

6.8.2 As modalidades do trato sucessivo - algumas perspetivas doutrinais

O trato sucessivo, conforme já se relatou anteriormente abrange duas modalidades, que sendo diferentes, se completam. Os números 1, 2 e 3 do art.º 34º do CRPred, dizem respeito ao princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia, e versam sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor, e além do mais o seu campo de aplicação está limitado ao negócio jurídico propriamente dito. Por interpretação à contrário, também abrange o registo de factos que não derivem de negócios jurídicos.

Já no que concerne ao Nº4 dessa consagração legal, observa-se a modalidade da continuidade das inscrições, ocupando-se dos prédios descritos com o trato sucessivo já estabelecido, sendo que o seu campo de aplicação é muito mais dilatado do que o da legitimação dispositiva, visto que as circunstâncias legais que se assumem como exceções à legitimação de direitos, em princípio, não escaparão ao crivo do trato sucessivo. Ao utilizarmos a expressão "em princípio", queremos alertar da possibilidade de existirem situações que dispersam da aplicação do trato sucessivo, como ocorre com as expropriações.

Passemos a analisar cada um dos números do art.º 34º do CRPred. Primeiramente, o n.º 1 faz depender o registo de encargos por negócio jurídico da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera. Já os encargos que não estão dependentes de negócio jurídico, como ocorre, a título de exemplo, com a penhora ou hipoteca judicial, podem ver os seus registos lavrados definitivamente sem estarem adstritos à necessidade da inscrição prévia em nome do onerado, tratando-se de prédios não descritos ou descritos, mas sem inscrição de aquisição em vigor.

Exemplificando, imaginemos que A é proprietário de um dado prédio, tendo sido registada uma hipoteca sobre o imóvel a favor do Banco X. À data da constituição da hipoteca, o imóvel não estava descrito na Conservatória do Registo Predial. O banco tinha uma relação de confiança com o cliente e não registou oportunamente a hipoteca. Ora, por desconfiar que o hipotecante pretende alienar o prédio, vem agora registar.

Será possível obter o registo definitivo desta hipoteca?

A resposta vai no sentido negativo pois à luz do postulado no n.º 1 do art.º 34º do CRPred para que seja possível proceder ao registo definitivo de um ato de oneração constituído por negócio jurídico, o que é o caso, tornando-se assim necessário inscrever previamente o prédio a favor da pessoa que o onerou.

No que concerne ao n.º 2 do art.º 34º do CRPred, relaciona-se à aquisição de direitos. Numa perspetiva geral, a aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, exceto quando se procede à junção de um documento comprovativo do direito do transmitente, mesmo que a legitimação de direitos tenha sido elaborada, previamente pelo titulador. O registo de aquisição de direitos aqui previsto, diz respeito apenas à aquisição de direitos por negócio jurídico e que tenham sido celebrados a partir de 1 de outubro de 1984.

O n.º 3 da mesma consagração legal concede sempre uma dispensa de inscrição prévia no registo de aquisição com base em partilha quer se trate de património hereditário, societário ou conjugal. No caso das aquisições em comum e sem determinação de parte ou direito, é autorizado lavrar-se um registo a favor de todos os herdeiros de um dado prédio da herança. Na ótica de CONCEIÇÃO MEIRELES, "*caso se proceda à partilha ou à transmissão dos bens que pertencem à herança, o qualificador não tem que exigir o registo prévio das mudanças de titularidade ocorridas após a morte do autor da herança e não registadas uma vez que a isso não obriga o cumprimento do princípio do trato sucessivo*."[117]

Finalmente, o n.º 4 do mesmo art.º 34.º refere-se à cadeia dos direitos sobre o prédio já descrito. O ato levado a registo deve basear-se na existente situação tabular, garantindo ao sujeito jurídico que possui um registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, que não possa ser lavrada uma nova inscrição definitiva sobre aquele prédio.

Aquando da leitura do Nº4 do art.º 34º do CRPred, apercebemo-nos que na segunda parte dessa disposição legal, o legislador aparenta ressalvar uma exceção, pela expressão: "salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito", no entanto

[117] MEIRELES, Conceição - *Breves reflexões sobre algumas questões suscitadas com a Reforma do Registo Predial implementada pelo D.L. nº 116/2008 de 4 de julho nomeadamente no âmbito dos Princípios do Trato Sucessivo e da Segurança Contratual*, SEMINÁRIO IBÉRICO, Pág. 11;

essa emenda não constitui exceção ao princípio do trato sucessivo, confirmando-o apenas. Traduz o que se tem designado por *eficácia real do trato sucessivo*[118]

Neste sentido, alguma doutrina, nomeadamente MOUTEIRA GUERREIRO perfilha o entendimento que este "salvo se" não configura qualquer exceção, mas antes uma confirmação do trato sucessivo, uma vez que sendo um ato consequência de outro anteriormente inscrito é nesse outro que radica e que busca o correspondente efeito real. Porquanto, não será o titular inscrito que no título aparece a transmitir, mas o ato translativo é consequência da penhora anteriormente registada.[119]

6.8.3 Exceções ao Princípio do trato sucessivo

No tópico das exceções ao princípio do trato sucessivo, salientamos a que consta no art.º 35.º do CRPred, cuja redação atual da norma foi dada pelo DL Nº 116/2008 de 4 de julho, e que tem como epígrafe legal: "Dispensa da inscrição intermédia"[120]. Aqui se positiva a dispensa da inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa, tal como consta da letra da lei.

O art.º 35.º em observação consubstancia assim uma exceção à regra geral, patenteando que: estando o prédio inscrito a favor do *de cuiús*, o registo de aquisição a favor dos titulares da herança indivisa não é imposto para que se registe definitivamente o consequente registo de aquisição em que os titulares acima referidos sejam sujeitos passivos.

---

[118] Exemplo: Um prédio registado a favor de A que hipoteca a favor de B e depois vende o prédio a C. O credor hipotecário obtém o registo de uma penhora e em consequência o prédio é adjudicado a D. O registo de aquisição a favor de C não impede o registo a favor de D, uma vez que este registo a favor de D é consequência da penhora e da hipoteca anteriormente inscritas;

[119] Conforme o que dissemos anteriormente, alguns autores consideram o art.º 34º Nº4 do CRPred, como a efetiva eficácia real do trato sucessivo. Ter-se-á em consideração o art.º 819º e 824º Nº2 do CC, sendo que este último deve ser conjugado com o art.º 101º Nº5 do CRPred, em processos de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos. Uma venda de um executado para um terceiro é provisória, tornando-se numa venda indefinidamente ineficaz, pelo que o terceiro adquirente ao adquirir a penhora que se encontra registada sobre o imóvel, esta não caduca e segue para histórico. "*Resulta do art.º 819.º, do CC que não obstante os atos ali mencionados (alienação/oneração/arrendamento), a execução prossegue como se os bens penhorados continuassem a pertencer ao devedor/executado, desde que a penhora haja sido registada em data anterior àquela em que ocorreu o registo daqueles atos.*
2. A inoponibilidade ali prevista significa que o terceiro adquirente não se pode opor que a execução prossiga contra o seu bem (onerado com penhora)." – In Ac. TRE, Nº 978/09.9.TBSTR.E1, datado a 06-12-2018, inculcado em:
http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/b7a7d76c6e6f4be580258369004fb81b?OpenDocument - consultado em 20 de março de 2023;

[120] Relata o art.º 35.º do CRPred.: "É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa.";

Em convergência e assumindo uma posição pacífica, também defendemos a tese de que se os herdeiros tencionam vender a terceiro, um prédio ainda integrado na herança indivisa, estão dispensados de, previamente, proceder ao registo em comum e sem determinação de parte ou direito, pois não é obrigatório que se lavre o registo intermédio a favor dos sucessores comprovadamente habilitados.

Por seu turno, tornar-se-á sempre necessário provar que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança, quer em sede de titulação, quer em sede de registo. Deverá ainda constar do extrato da inscrição, que os sujeitos passivos são herdeiros ou cônjuge meeiro e herdeiros do autor da herança, que figura como titular inscrito.[121]

Porém, e querendo nós elucidar o leitor sobre uma questão um pouco mais controversa, dizer que se discute na doutrina registral sobre a questão da existência de um único herdeiro.

Neste sentido, e partindo do pressuposto que apenas existe um único herdeiro, dispensa-se a inscrição intermédia em nome deste?

Ora, entendemos que sim, sendo também dispensada a inscrição intermédia em seu nome. Para uma melhor fundamentação deste entendimento, o Proc.º 90/2008 SJC-CT, defende que a dispensa tanto se aplica, quer exista uma pluralidade de herdeiros, quer exista um apenas.

"*No fundo, enquanto fizer sentido falar-se de património do de cuius e o bem ou direito represente ainda um elemento desse património ou unidade (nomeadamente, porque ainda responde pelos encargos da herança) de que o herdeiro é continuador, caberá alargar ou estender o texto do art. 35.º do CRP, dando-lhe um sentido e alcance conforme à racionalidade ínsita na norma, e, como tal, dispensando também a inscrição intermédia a favor do herdeiro universal*."[122]

ISABEL GERALDES declara também que mesmo "*que a aquisição hereditária se dê a favor de um só herdeiro não está sujeita a registo obrigatório, visto que tal facto*

---

[121] Observe-se: BASTOS, João Gomes, "A reforma do Registo Predial no âmbito dos Princípios da Legitimação e do Trato Sucessivo acessível no sítio:
http://www.cenor.fd.uc.pt/site/, consultado a 10 de abril de 2023;

[122] Parecer P. º CP 90/2008 SJC-CT, acedível em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/CP%2090-2008%20SJC-CT.pdf?ver=ZKU5xnsko6elHjEquXK2kQ%3d%3d, consultado a 10 de abril de 2023;

se subsume também na facti species da exceção consignada na alínea a) -ii), do nº1 do artigo 8º-A."[123]

Perante uma herança indivisa, isto é, que ainda não está partilhada, quer a ele concorram vários herdeiros, quer se constate a presença de um único herdeiro, haverá, pois, dispensa da inscrição intermédia, quando haja aquisição direta e imediata para os herdeiros ou herdeiro, respetivamente, em consequência da simples vocação e aceitação da sucessão a título universal. Disserta o JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, que numa perspetiva "*geral, a declaração negocial tanto pode ser proferida expressa como tacitamente (artigo 217.º). A regra mantém-se em matéria de aceitação da vocação (n. º1 do corrente artigo).*"[124]

É, igualmente, dispensada a inscrição de aquisição, em comum e sem determinação de parte ou direito, a favor dos respetivos herdeiros, se estes pretenderem hipotecar um prédio com registo de aquisição a favor do autor da sucessão. Basta atendermos ao Proc.º n.º C.P.61/2013 STJ-CC, que enuncia: "*Na interpretação da norma constante do artigo 35.º do CRP o elemento racional conduz a que seja dispensado o registo intermédio de aquisição a favor dos herdeiros em comum e sem determinação de parte ou direito quando se pretenda efetuar o registo de título constitutivo de hipoteca e o direito hipotecável se encontre inscrito a favor do autor da sucessão.*"[125]

<u>Nota:</u> Não estão dispensados desta inscrição intermédia os bens adquiridos por sucessão não hereditária, como o legado e a sucessão efetuada por partilha.

Vamos, agora, abordar a parte final do art.º 34.º Nº4 do CRPred, que declara o seguinte: "salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito". A este propósito, e erradamente parece tratar-se de uma exceção ao princípio do trato sucessivo, porém não é assim. Não se assume como uma exceção ao dito princípio registral.

Mas, há que ter em consideração algumas situações que encaixam neste pressuposto legal: parte final do art.º 34.º Nº4. Como mero exemplo disso, temos ocorrência de

---

[123] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 146;

[124] GONZÁLEZ, José Alberto – *Código Civil Anotado – Volume VI – Direito das Sucessões (artigos 2024.º a 2334.º)*, 2015, Quid Juris, Pág.60;

[125] Parecer C. P. 61/2013 STJ-CC, positivado em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2014/03_CP61-2013-STJ-CC.pdf?ver=2019-06-07-155457-687

uma venda executiva, em consequência da penhora registada anteriormente, senão vejamos este exemplo em concreto, relatado em 4 momentos:

1 - Aquisição a favor de A;

2 - Mais tarde, o C contrai dívidas e é penhorado – Penhora a favor de C;

3 - Em momento ulterior, B adquire de A o imóvel em apreço;

4 - Por último, aquisição a favor de C[126]

---

[126] Uma das questões pertinentes e que resultam do registo de aquisição em consequência da venda executiva, prende-se com o cancelamento da referida penhora. Na perspetiva de VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO, e em convergência legal "com o n.º 5 do art. 101.º43 do CRPredial, quando ocorra venda em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos, com o registo de aquisição devem, oficiosamente, ser cancelados os registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.ºdo Código Civil, que assim cessam os seus efeitos."

Porém, e socorrendo-nos do art.º 58.º Nº3 do mesmo diploma legal, comungamos do mesmo entendimento quando defendemos que o registo da penhora não é passível de cancelamento enquanto não se encontrar definitivamente registada a aquisição, pelo que, quando se faz a apresentação para o cancelamento do registo de uma penhora, o conservador tem a obrigação de verificar se existiu ou não venda, mediante os documentos que lhe sejam expostos. Caso tenha havido venda, só após o registo desta aquisição, é que poderá ser cancelada a inscrição da penhora. Caso a venda não se verifique, o cancelamento pode ser lavrado.

Assim, o já referenciado Nº 3 do art.º 58º, vem, em boa verdade, salvaguardar a eficácia real do trato sucessivo, com expressão legal na parte final do Nº 4 do art.º 34.º, por forma a assegurar que o adquirente no âmbito de uma lide executiva, possa registar a sua aquisição. Esta apresentação pode ocorrer independentemente de o prédio já não se encontrar registado definitivamente a favor do sujeito que o transmite, isto é, do sujeito que figura como executado na ação executiva. O presente ato sustenta-se na prioridade que o registo da penhora lhe ofereceu.

Como nos elucida VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO, o "*registo definitivo de penhora, concretizando o que a lei civil consagra, protege e permite a aquisição do direito do adquirente no processo executivo, ainda que tenha ocorrido qualquer alienação posterior ao registo da penhora*." - MACHADO, Virgílio Félix. *Os fins do registo e a função do conservador. A cessação dos efeitos do registo. Caso Verídico*, Felgueiras - junho de 2021, Pág. 30 disponível em: http://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf, consultado em 25 de abril de 2023;

Porém, a proteção aqui conferida só produz os seus efeitos jurídicos quando o registo da penhora prevaleça no momento do registo de aquisição.

Em suma, nos termos do exposto no Nº 3 do art.º 58.º, não pode ser cancelado o registo de penhora sem se verificar que não ocorreu no processo venda executiva ou adjudicação do bem, ou, tendo ocorrido, a aquisição já se encontra registada.

Por mera hipótese, caso não ocorra essa prevalência poderá, na eventualidade, ser impossível lavrar o registo de aquisição. Exemplificando:

1- Ap. 6666 de 2007/07/12 – Aquisição a favor de A;
2- Ap. 345 de 2008/11/14 – Penhora;
3- Ap. 123 de 2011/04/25 – Aquisição a favor de B por compra a A.

A aquisição mencionada no momento 3 do exemplo supra, demonstra que o negócio jurídico é válido, apenas se consubstancia como inoponível no que à execução diz respeito. – Logo, a aquisição poderá ser registada, e o registo pode ser qualificado como definitivo. Por outro lado, caso a execução se extinga em virtude do pagamento coercivo da quantia exequenda com a venda do prédio a C, este último poderá também registar a aquisição a seu favor, pois o seu facto aquisitivo decorre de um outro anteriormente registado - registo de penhora – situação perfeitamente enquadrável *in fine* do Nº 4 do art.º 34.º, do CRPred. Naquilo que seria a sua qualificação, e de acordo com o entendimento de VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO o registo de aquisição a favor de C deveria qualificar-se como provisório, caso o registo de penhora fosse cancelado antes de ser registada a aquisição a favor de C, uma vez que o facto que anteriormente lhe tinha dado origem, registo da penhora, tinha desaparecido, deixando C de beneficiar da eficácia real do trato sucessivo.

No que toca à expressão "salvo se" patente na parte final do art.º 34.º Nº4, socorremo-nos da posição assumida por MOUTEIRA GUERREIRO que defende que a mesma não configura qualquer exceção, mas antes uma confirmação do trato sucessivo.

Isto porque sendo um ato consequência de outro anteriormente inscrito é nesse outro que radica e que busca o correspondente efeito real. Não será o titular inscrito que no título surge a transmitir, mas o ato translativo é consequência da penhora anteriormente registada.

6.8.4 Trato sucessivo e seus desvios: justificação e citação para declaração de titularidade

Conforme se observou anteriormente, a feitura de cada registo, quer seja de aquisição, quer seja de oneração, está dependente "*do registo prévio de aquisição por parte do transmitente ou constituinte do encargo.*"[127]

Ora, o art.º 9.º Nº1 do CRPred expõe que 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."[128]

Como nos ensina LEBRE DE FREITAS, no que tange às causas de extinção do processo executivo, constatamos que a penhora poderá também ser extinta por uma outra causa que não seja a venda executiva. Notemos como exemplo: a oposição à execução ou à penhora, ou ainda a substituição do objeto penhorado. Nestas situações, dever-se-á ordenar o levantamento das penhoras por ordem judicial, tendo por base a emanação de despacho judicial com trânsito em julgado e, assim sendo, proceder-se-á ao cancelamento do registo correspondente. - FREITAS, José Lebre de - *A Acção Executiva depois da reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, Pág. 261;

O art.º 58º na sua redação, mais concretamente no Nº2, também prevê que nos "casos em que não tenha ainda ocorrido apreensão, o registo de penhora é cancelado com base em comunicação eletrónica do agente de execução, ou em pedido por ele subscrito, de que conste declaração expressa daquele facto."

A utilização deste mecanismo previsto no Nº 2 do art.º 58º não é inquirido pelo conservador, devendo ser usada pelo Agente de execução, de uma forma ponderada, podendo dar-se uso deste meio nas situações em que a execução esteja extinta. Os artigos 827º Nº 2; 842º - A; e 847º do CPC, na redação dada pelo DL Nº 226/2008, de 20 de novembro, atribuem competência ao agente de execução para ordenar o levantamento da penhora, nos processos iniciados após 31 de março de 2009. Daqui resulta ainda que à utilização deste mecanismo é indiferente a circunstância da penhora estar ou não extinta. - Parecer P. º n.º C.P. 43/2010 SJC.CT,acedível:https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2010/ctcp43-2010.pdf?ver=2019-06-07-152458-940, consultado em 01 de maio de 2023;

Desta forma, consagra-se a possibilidade de se cancelar o registo de penhora, de uma forma mais célere, nomeadamente quando pelo Agente de Execução se promoveu um registo de penhora sobre um prédio não pertencente ao executado.

[127] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 56;

[128] Por seu turno, o Nº2 evidencia um conjunto de exceções legais, como a partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência, e outras providências ou atos que afetem a livre disposição dos imóveis – al. a); A al. b) determina ainda outra exceção à regra estabelecida no Nº1: os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens objeto de transmissões ou de onerações; a al. c) da mesma disposição legal,

De acordo com MOUTEIRA GUERREIRO, para o cumprimento do trato sucessivo é necessário que os interessados disponham dos documentos necessários: documentos comprovativos da aquisição dos prédios a seu próprio favor e, no caso da aquisição derivada, e se eles não estiverem registados a favor de quem os transmitiu, também dos documentos que titulem a aquisição a favor dos transmitentes.

Conforme defende alguma doutrina, nomeadamente RUI PINTO DUARTE, o trato sucessivo deixa de parte algumas situações jurídicas que estão adstritas a registo predial, como ocorre com as ações judiciais, só abarcando as aquisições e as onerações, pelo que se deve dissertar que mesmo no que diz respeito às aquisições, a expressão legal determina algumas reservas ao princípio do trato sucessivo, regulamentadas nos artigos 116.º, 117.º, 118.º por um lado, e por outro no art.º 119.º, todos do CRPred, que passamos a explicitar:

Tecer-se-á inicialmente considerações em relação à figura da "justificação relativa ao trato sucessivo", "*que, do prisma procedimental, assumia até há pouco tempo duas modalidades principais"*[129], devendo acrescentar-se uma terceira modalidade: a "justificação administrativa", não se assumindo como notarial ou registal. É diferente destas últimas, tendo sido criada pelo DL Nº 34 565, de 2 de maio de 1945 – art.º 3.º, e constitui uma via para que o Estado justifique direitos sobre prédios. Presentemente, a justificação administrativa desdobra-se em várias submodalidades, podendo abarcar o procedimento destinado a servir de base aos registos relativos aos prédios, que resultem de operações de emparcelamento.[130]

Quanto às duas primeiras modalidades principais a que fizemos referência, discorreremos agora sobre estas: uma é a designada justificação notarial, e a "*outra que se desenrola totalmente sob a alçada dos conservadores do registo predial – sendo esta um sucedâneo da «justificação judicial» que existiu até 2001, o que é relevante para se perceber o seu regime.*"[131] Foi o Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro - com vigência a 1 de janeiro de 2002 - que procedeu à desjudicialização da justificação judicial passando esta a ser da competência do conservador do registo predial.

---

adianta outra exceção: para os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos contraentes ou outorgantes. Finalmente, o art.º 35.º antecipa a dispensa de inscrição em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa;

[129] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 57;

[130] Sobre os processos de justificação, veja-se: SOARES, Blandina – *Processo de Justificação no Registo Predial*, Revista Ordem dos Advogados, ano de 2019, Páginas 59 e ss: https://portal.oa.pt/media/130302/blandina-soares_revista-da-ordem-dos-advogados_i_ii_2019-5.pdf, consultado em 29 de maio de 2023;

[131] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 57;

Mais tarde, nasceu um outro meio de justificação, tocante a prédios mistos e rústicos, conectado com a conhecida RGG (Representação Gráfica Georreferenciada), com previsão legal na Lei Nº 65/2019, de 23 de agosto e no Decreto Regulamentar Nº 9-A/2017, de 3 de novembro, com a versão mais recente do Decreto Regulamentar Nº 4/2019, de 20 de setembro.

Porquanto, daqui se evidencia um "procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omisso". Posto isto, e à luz do art.º 17.º Nº1 do Decreto regulamentar Nº4/2019, de 20 de setembro, sempre que um prédio misto ou rústico esteja omisso na Conservatória do Registo Predial, ou seja, não esteja descrito, ou então até está descrito, mas não tem registo de aquisição, de reconhecimento, de direito de propriedade ou de mera posse em vigor, o Centro de Coordenação Técnica procederá à notificação no domicílio fiscal dos titulares que constam na matriz, para que estes em 90 dias:

- Promovam o procedimento especial de registo – nos termos do art.º 17.º-A do mesmo diploma legal, e tratando-se de prédio com inscrição matricial não cadastral, deve obter-se a RGG do prédio, previamente – al. a) do art.º 17.º;

- Por outro lado, devem os notificados declarar a quem pertence o prédio – al. b) do art.º 17.º;

Acrescenta o Nº2 dessa consagração legal que se o notificado nada disser no prazo já indicado, o Centro de Coordenação Técnica lavra nova notificação com o conteúdo previsto nas alíneas a) e b), analisadas nos pontos antecedentes, para no prazo de 30 dias se pronunciar, sob cominação de se iniciar o procedimento de reconhecimento de prédio sem dono conhecido previsto no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro.

O Nº3 plasma que se o notificado declarar que não é o proprietário do prédio em causa, mas proceda à indicação da pessoa a quem o mesmo pertence, nos termos da alínea b) do n.º 1, notifica-se desta feita, a pessoa identificada.

Quanto à justificação sedimentada no CRPred, dizer que a "*justificação notarial, para fins do registo predial, tem a sua regulamentação nos arts. 89.º a 101.º do CN, sendo admitida nos casos previstos no art. 116.º do CRgP: 1 - Justificação relativa ao trato sucessivo, isto é, para se obter a primeira inscrição, ou, dito de outro modo, para estabelecimento do trato sucessivo (arts. 89.º do CN e 116.º, n.º 1, do CRgP; 2 - Justificação para reatamento do trato sucessivo (art. 90.º do CN., arts. 116.º, n.º 2 e*

34.º, n.º 4, do CRgP; e 3 - Justificação para o estabelecimento do novo trato sucessivo (arts. 91.º do CN. e 116.º, n.º 3, do CRgP.)"[132].

Relata-nos o art.º 116.º do CRPred que o "adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação."

Verificando-se a presença de uma inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do seu titular, e que é exigida pela regra que consta do Nº 2 do art.º 34º, é passível de suprimento, mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação, por força da lei.

Já no que toca à usucapião, esta implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado. Pese embora a lei refira o Nº 2, podemos fazer uma interpretação atualista, devendo lermos como sendo o Nº4.

Em nossa ótica o Nº1 do art.º 116.º do CRPred, serve para ingressar no registo o prédio que não está descrito, ou está descrito, mas sem inscrição de aquisição em vigor; o Nº2 permite levar a registo o elo que se encontra em falta na cadeia de transmissões; o Nº3 estabelece um novo trato sucessivo, extinguindo uma cadeia de transmissões e partindo para uma nova.[133]

Ex lege, "só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem". Assim dita o art.º 43.º Nº1 do CRPred.

Todavia, nem sempre os adquirentes dispõem de documentos que comprovam os seus direitos. Outras vezes, têm-nos, mas demonstram-se insuficientes para a prova do seu direito. Destarte, a lei confere um mecanismo excecional, para efeitos de registo predial: a que se aclama de justificação notarial, por forma a ser viável a titulação de direitos, suprindo a falta ou insuficiência dos títulos ditos normais.

Assim como os registos, as escrituras de justificação notarial, pela sua finalidade intrínseca, detêm interesse público, pois são instrumentos que firmam, titulam e publicitam direitos subjetivos das pessoas, não só pessoas singulares, como também as coletivas.[134]

---

[132] In Ac. STJ, processo N.º 9494/16.1T8ALM-B. L1.S1, datado a 05-11-2019, acessível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cedf1538da402264802584a9005fd5f0?OpenDocument, consultado em 08 de junho de 2023;

[133] Para desenvolvimentos mais profundos, observar: MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial anotado e comentado com formulário, 14.ª edição, Coimbra: almedina, 2004;

[134] Mouteira Guerreiro, *Temas de Registos e de Notariado*, Almedina, Coimbra, 2010, Páginas 118 e 119;

A justificação de direitos só pode ser lavrada através de processo previsto no CRPred ou por via da escritura pública - artigos 89.º a 101.º do CN, permitindo o nascimento de um título, que servirá de base para o registo, aos interessados que são possuidores do direito, mas não têm como o provar.

A justificação notarial encontra-se regulamentada nos artigos 89.º e ss do CN, e constitui um procedimento que se inicia com uma escritura.

Seguindo a doutrina e sobretudo a lei – art.º 89.º do CN, quando se alega a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se: As circunstâncias de facto que determinaram o início da posse; as circunstâncias que consubstanciam a posse, ou seja, o poder de facto sobre a coisa e a intenção de exercer um direito sobre a coisa como seu titular; as circunstâncias que caracterizam a posse: se é uma posse pública, pacífica, titulada ou não titulada, de boa ou de má-fé.[135]

Já no que tange à justificação para rateamento do trato sucessivo no registo predial, deve dar-se nota do art.º 90.º do CN. Aqui não há uma interrupção da sequência das transmissões desde o proprietário inscrito até ao proprietário que figure como tal atualmente, e que se assume agora como justificante. Todavia, falta-lhe um documento que titule uma ou várias das transmissões entretanto efetuadas, pese embora terem sido tituladas com observância legal. Acontece também o extravio desse documento, ou por qualquer motivo atendível foi destruído, e como tal impossibilita a sua localização na repartição onde esse documento fora lavrado.

Ainda no âmbito da justificação para o reatamento do trato sucessivo, *"o interessado tem de descrever as transmissões a partir do titular da última inscrição, com especificação das suas causas e identificação dos respetivos sujeitos, indicando as razões da impossibilidade de obtenção dos documentos que tenham titulado tais transmissões"*[136]. Esta modalidade de justificação tem por objeto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição, através de declarações prestadas pelo justificante.

Faltando o título em que o titular inscrito interveio, a respetiva escritura não poderá ser efetuada sem que antes tenha sido notificado pelo Notário, a requerimento do interessado na escritura, escrito ou verbal, consoante o positivado no art.º 99.º do CN.

---

[135] Em concordância, ver: DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 60;

[136] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 60;

Nas duas situações relatadas existem regras que devem ser cumpridas e que são comuns a ambas, como sejam;

- O cumprimento do art.º 92.º Nº1 do CN, onde consta que a justificação de direitos, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos. A inscrição matricial é condição *sine qua non* da justificação notarial, por constituir presunção da existência do prédio. Já a justificação registal admite que se justifiquem prédios omissos na matriz;

- Depois deve ser observado o Nº2 desse art.º 92.º do CN, que redige que além "do pretenso titular do direito, tem legitimidade para outorgar como justificante quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificando.";

- Outro pressuposto é adiantado pelo art.º 96.º Nº1 do CN, pelo que as "declarações prestadas pelo justificante são confirmadas por três declarantes."; no que concerne à apreciação das razões invocadas pelo interessado, é pertinente afirmar que a mesma é da competência do Notário, onde este último decidirá se as razões invocadas os impossibilitam de comprovar, pelos meios extrajudiciais, ditos normais, os factos que pretendem ver justificados;

- A questão da publicidade é abordada no art.º 100.º do CN, e é de lá que se retira que a escritura de justificação deve ser publicada num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou, se aí não houver jornal, num dos jornais mais lidos da região. A publicação visa fomentar os elementos essenciais da justificação, para que os interessados estejam inteirados do sucedido e consequentemente possam impugnar. A publicação da escritura em sítio da internet não integra o conceito de jornal.[137]

Por fim, e conforme enunciamos na parte final do ponto anterior, a justificação pode ser impugnada, pela via judicial atento o art.º 101.º Nº1 do CN. Não existe limite de tempo para a dedução da dita impugnação, pois o prazo aqui aplicável não é o da caducidade. Apenas poderão ser extraídas certidões de escrituras de justificação decorridos 30 dias sobre a data em que o extrato for publicado, se não tiver sido impugnada a escritura, e nessa medida atender-se-á ao art.º 101.º Nº2 do CN.

---

[137] Parecer P. º C.N.2/2015 JSR-CC, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2015/02_2015_R_P_60-2014_STJ-CC.pdf?ver=2019-06-11-093050-383, consultado a 22 de junho de 2023;

Conforme já adiantado por nós no projeto avançado, existe uma outra modalidade de justificação, que tem origem justamente na justificação judicial: justificação registal.

"*O DL nº 273/2001, de 13.10, foi o primeiro diploma a instituir a transferência dos tribunais para as conservatórias das competências relativas aos processos de carácter eminentemente registral*."[138] O diploma legal referido anteriormente permitiu a desjudicialização, atribuindo essa competência aos conservadores do Registo Predial.

Todavia, a jurisprudência também entende que essa "*transferência de competências não afasta a possibilidade de nos tribunais judiciais correr a referida ação de justificação judicial, quer quando o requerente preveja que o requerido se vai opor à sua pretensão, quer quando o pedido, ponderada a causa de pedir, extravasa a mera ação registral.*"[139]

Ainda no âmbito das justificações, o art.º 118.º Nº1 do CRPred declara que as "disposições relativas à justificação para primeira inscrição são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao cancelamento pedido pelo titular inscrito do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção."

Do "*ponto de vista estatístico, há um forte laço entre a justificação e a usucapião*."[140]

Finalmente, dissertar-se-á sobre o art.º 119.º do CRPred, que permite desenvolver o que declaramos no título como "citação para declaração de titularidade", havendo que assinalar as palavras de RUI PINTO DUARTE, que enuncia que o "*procedimento em causa consiste essencialmente na citação do titular inscrito para declarar se o bem lhe pertence.*"[141] Ou seja, constatando-se a existência de um registo provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência, sobre um bem inscrito a favor de pessoa diversa do requerido, executado, ou insolvente, respetivamente, dar-se-á início ao procedimento

---

[138] In Ac. TRL, processo n.º 10486/18.1T8LRS.L1-7, datado a 05/01/2021, acedível em: http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/f048deee47105bcd80258665004f59bd?OpenDocument, consultado a 22 de junho de 2023;

[139] Cf. relata o Ac. TRL, processo n.º 10486/18.1T8LRS.L1-7, datado a 05/01/2021, visível em: http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/f048deee47105bcd80258665004f59bd?OpenDocument, consultado a 23 de junho de 2023;

[140] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 62, que cita Fernando Pereira Rodrigues, *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*, Coimbra, Almedina, 2008, Páginas 73 e ss, para mais desenvolvimentos;

[141] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 62;

de citação do titular inscrito, para que este se pronuncie, em dez dias, a fim de se averiguar se o prédio ou o direito lhe pertence ou não. – Nº1 do art.º 119.º do CRPred;

Se assim é, para a produção do efeito da prorrogação do prazo de vigência do registo provisório do arresto, penhora ou apreensão em insolvência, lavrado nos termos do artigo 92.º Nº 2 a) do CRPred, necessário se torna que a ação declarativa seja proposta e registada no prazo de um ano a contar da data do registo e no prazo de 30 dias a contar da notificação ao exequente ou requerente da declaração do titular inscrito de que o prédio ou o direito lhe pertence, conforme rediz o art.º 92.º Nº 4 e Nº5 deste contexto normativo.

"*A conversão oficiosa a que se refere o artigo 119.º/3 do Código do Registo Predial pressupõe a provisoriedade por natureza prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do mesmo Código, pelo que deve ser recusada enquanto o registo da penhora se mantiver provisório por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do referido artigo 92.º e se mostrar inviável a sua requalificação antes do prazo a que alude o n.º 7 deste artigo*."[142]

Adita o Nº2 da mesma instância legal, que caso se evidencie ausência ou falecimento do titular inscrito, deve realizar-se a citação deste ou dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, devendo ainda fixar-se editais na sede da junta de freguesia da área da situação do prédio, num prazo de 30 dias.

No caso de o citado declarar que o bem não lhe pertence ou caso não se pronuncie, os efeitos legais são os mesmos: o tribunal ou o agente de execução comunicam esse facto à Conservatória do Registo Predial, para a conversão oficiosa do registo em definitivo – Nº3 do art.º 119.º do CRPred. A jurisprudência assim o entende, em jeito de reforço: "*A ausência de resposta do terceiro, citado nos termos do art.º 119.º/1 do C. R. Predial, apenas tem como consequência a conversão oficiosa do registo provisório da penhora em definitivo, podendo prosseguir a execução quanto ao imóvel penhorado, sem que esse terceiro, estranho à execução, possa opor-se à respetiva venda executiva, e não que o imóvel passe a ser considerado como pertencente ao executado, enquanto anterior titular inscrito*."[143]

---

[142] Parecer P. º n.º R.P.13/2012 SJC-CT, com disposição em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2012/RP13-2012.pdf?ver=2019-06-11-112230-820, consultado a 25 de junho de 2023;

[143] Ac. TRE, processo nº 351/14.7T8LLE-B. E1, datado a 31 de janeiro de 2019, acedível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/aff3a2b1697a90b9802583a10035e304?OpenDocument, consultado a 25 de junho de 2023;

Em repercussão, permite-se aos credores ultrapassar a falta de registo que por vezes é visível, a favor de um devedor.[144]

Ao invés, se o citado declarar que o bem lhe pertence, o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns, e uma vez mais este facto é comunicado à Conservatória, bem como a data da notificação da declaração, para fins de anotação no registo – art.º 119º Nº4 do CRPred. Não há aqui conversão do registo em definitivo, pelo que os interessados vão discutir a titularidade em sede judicial.

6.9 Princípio da legitimação de direitos (legitimação dispositiva)

Afirma o princípio da legitimação de direitos "*que não podem ser titulados atos jurídicos de que resulte a transmissão de direitos ou a constituição de encargos sobre imóveis sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor de quem transmite ou constitui o encargo"*[145].

A jurisprudência portuguesa também se debruçou sobre esta questão e vem adiantando o positivado na lei. Ora vejamos: "*Entre outros, são princípios enformadores do registo predial: Princípio da legitimação – os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados, judicial ou extrajudicialmente, sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra o qual se constitui o encargo."*[146]

Em nossas palavras, não poderão ser titulados os factos de que resultem a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis, 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, devendo observar-se os artigos 9.º Nº1 do CRPred *ex vi* art.º 54.º Nº2 do CN, e se quisermos também é de assinalar o art.º 44.º Nº1 c) parte inicial do CRPred. Por seu turno, no caso de violação deste princípio registral, não haverá lugar à

---

[144] Para uma tentativa de restrição do sentido do art.º 119.º do CRPredial, observar JARDIM, Mónica, *Efeitos Decorrentes do Registo da Penhora Convertido em Definitivo nos Termos do art. 119.º do Código do Registo Predial,* in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 9, janeiro/março de 2005, Páginas 26 e ss;

[145] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial,* Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.35;

[146] In Ac. TRE, processo N.º 1390/07-3, datado a 14/02/2008, disponível em: http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/4dd34df32f4059eb80257de100574d6b?OpenDocument, consultado a 30 de junho de 2023;

nulidade, nem sequer é um facto gerador de anulabilidade, pois apenas se repercute no plano disciplinar.

Recorrendo ao raciocínio de ISABEL GERALDES, o art.º 9.º Nº1 do CRPred "*é considerado como que a guarda avançada do princípio do trato sucessivo, para cuja eficácia contribui"*[147] e a sua violação "*não afeta o ato de qualquer vício, pois não está aqui em causa a legitimidade substantiva, assente na titularidade, mas apenas a legitimidade formal, podendo acarretar para o autor do documento, tão só, sanções de natureza meramente disciplinar."*[148]

Este princípio registral não distingue prédios não descritos ou descritos, mas sem qualquer registo de aquisição em vigor, reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou mera posse, e prédios descritos com algumas destas inscrições em vigor.

A legitimação dispositiva vincula as entidades que lavram títulos, como os Solicitadores, os Advogados, os Notários, e até mesmo as câmaras de comércio e indústria, pelo que os outorgantes devem fazer "*prova da existência do registo legitimante a favor do disponente ou da pessoa que onera o prédio. Não sendo feita, devem aquelas entidades recusar-se a intervir no ato em causa, sob pena de sanções disciplinares e de eventual responsabilidade civil nos termos gerais dos artigos 483º e seguintes*."[149]

As entidades precedentemente mencionadas têm legitimidade para a titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, por via da elaboração de um documento particular autenticado, onde ulteriormente dever-se-á proceder ao seu depósito eletrónico.[150]

O sujeito alienante ou onerante tem de estar legitimado para o fazer. Estar legitimado para este efeito, é ser possuidor do direito, de uma forma não oculta, mas antes publicitada, onde possa ser conhecida por todos. Só assim se dá continuidade à segurança no comércio jurídico.

---

[147] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.115;

[148] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.115;

[149] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.35. No mesmo sentido, veja-se GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA – revista jurídica digital - Marca registada n.º 486523 – INPI, 208-DV13;

[150] Consoante o exposto no art.º 24.º Nº2 do DL Nº116/2008, de 04 de julho *ex vi* artigos 6.º e 7.º da Portaria N.º 1535/2008, de 30 de dezembro, e ainda art.º 1.º da Portaria 657-B/2006, de 29 de junho;

Na perspetiva de JOAQUIM LOPES, a legitimação de direitos "*significa que só pode exercer direitos quem estiver legitimado para o fazer, ou, por outras palavras, só tem legitimidade para exercer direitos sobre imóveis quem estiver munido de título suficiente para prova do seu direito.*"[151]

Há um objetivo claro com o cumprimento deste princípio, como seja o de "*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.*"[152]

Exemplificando, se o sujeito A (vendedor) consta no título como tal, mas não figura como titular inscrito no registo, ou até se tenha constatado uma mutação no seu estado civil, o registo pode ser lavrado e qualificado pelo Conservador, porém como provisório por dúvidas, senão vejamos:

"*1º- Não há lugar a recusa do registo de aquisição a favor de certa e determinada pessoa, quando o prédio submetido a registo estiver inscrito a favor de pessoa diferente ou, mesmo, da mesma pessoa, desde que se verifique alteração no seu estado civil, e esta possa modificar os pressupostos ou o condicionalismo da respetiva titularidade.*

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

3º - 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 divórcio, o que, desde logo, permitirá a efetivação do registo a favor da compradora, com o caráter definitivo."[153]

---

[151] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.356;

[152] Ac. STJ, processo n.º: 06A2243, datado a 18-07-2006, acedível em: http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7d9c69480005c3c2802571b2002bb30c?OpenDocument, consultado a 15 de julho de 2023;

[153] Parecer do C.T. da DGRN, nº4/85, Páginas 6 a 8 e Parecer do C.T. da DGRN, em *Boletim dos Registos e do Notariado*, nº4/2003, II, Pág.6, disponíveis em: https://www.yumpu.com/pt/document/view/23513828/ii-caderno-instituto-dos-registos-e-notariado, consultado a 15 de julho de 2023;

Para finalizar, apenas realçamos as palavras de RUI PAULO ATAÍDE, que disserta que a legitimação de direitos "*institui um instrumento adicional de garantia do princípio do trato sucessivo, porquanto visa impedir a própria prática do ato a registar.*"[154]Assim, com o cumprimento legal do princípio da legitimação de direitos, é possível declararmos que o trato sucessivo será também cumprido, pressupondo-se, naturalmente, que a situação jurídica do prédio não se altera no hiato compreendido entre a titulação e o pedido de registo.

6.9.1 Exceções ao princípio da legitimação de direitos

O Nº2 do art.º 9.º do CRPred, prevê um conjunto legal de exceções ao princípio da legitimação de direitos, que releva examinar. É daqui que decorre um conjunto de circunstâncias, em que existe 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 o qual se constitui o encargo.*"[155]

A título primordial, temos as exceções consignadas nas alíneas a) e b) do art.º 9.º Nº2 do CRPred. Elas não têm oferecido grande discussão doutrinal e jurisprudencial.

A exceção a que se faz referência na al. a) dessa consagração legal não está descrita no Código do Notariado, o que a nosso ver é compreensível já que se contempla atos de foro judicial (com exceção da partilha), como a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos bens.

Pela natureza dos atos anteriormente descritos, justifica-se esta exceção pois consubstanciam-se como atos urgentes e suscetíveis de intervenção de autoridade judicial, perante a qual se produzirá a matéria probatória em relação à titularidade substantiva.

---

[154] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017, Pág.36;

[155] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.117;

Nesta alínea exclui-se então: a partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência, e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis.[156]

Com a reforma legislativa operada no ano de 2008, e no que à partilha diz respeito, esta passou a integrar o elenco das exceções consignadas na alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º, ficando assim excluída do princípio da legitimação de direitos sobre imóveis. A exclusão da legitimação verificar-se-á não só em relação a prédios não descritos e a prédios descritos sem inscrição em vigor, mas também a prédios com inscrição de aquisição vigente – de reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse - a favor de pessoa diversa do titular do acervo dos bens objeto de partilha. É evidente que, no caso de inscrição de aquisição a favor de pessoa diversa do titular do património coletivo, terá de ser observado o princípio do trato sucessivo para que o adjudicatário obtenha o registo definitivo dos bens a seu favor.[157]

Acresce que, esta inaplicabilidade da legitimação dispositiva e ainda no âmbito da partilha, entendemos pertinente referir que esta exceção abarca não só a partilha de herança, em resultado de sucessão *mortis causa*, como também abrange a partilha conjugal resultante de divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou a separação judicial de bens. Porém, nada impede que os partilhantes convencionem (não existe imposição legal) no sentido de se lavrar o registo prévio dos bens a favor do *de cuiús*, ou a favor dos cônjuges nas situações de partilha conjugal causada pelo divórcio.

A al. a do Nº2 do art.º 9.º do CRPred, deve ser conjugada com a al. a) do art.º 55.º do CN, pois nos atos de partilha de herança é dispensada a menção do registo que consta do art.º 54.º Nº2 do CN[158].

No que diz respeito à al. b) do Nº2 do art.º 9.º do CRPred, é visível a presença de mais uma exceção ao princípio em debate, pelo que se exclui os "atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados", circunstância excecional que apenas está dependente da titulação sucessiva e

---

[156] Conforme prevê o art.º 9.º Nº2 a) do CRPred. O procedimento previsto no art.º 119.º do mesmo diploma deve ser chamado à "colação", e é este que obriga à citação do titular inscrito ou dos seus herdeiros;

[157] Nesta medida e em convergência, consultar GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.117;

[158] Artigo 54.º do CN: "Menções relativas ao registo predial"

2. "Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraiam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera.";

encadeada decorrentes do mesmo dia, resultante de atos de transmissão ou de oneração. Esta consagração legal deve ser conjugada com o art.º 54.º Nº4 a) do CN, onde deve constar o conhecimento pessoal do notário, e que deve ser expressamente mencionado.[159]

Já no que tange à al. c) do Nº2 do art.º 9.º do CRPred, para uns, esta disposição normativa deveria ser alargada a outros casos de urgência sem haver necessariamente e tão só o: perigo de vida. No entendimento de alguma doutrina, esta norma nem sequer devia de existir no nosso ordenamento jurídico, em virtude do seguinte: quem não registou atempadamente os seus direitos deve sofrer as respetivas consequências. Além disso, quem estiver em perigo de vida, com alguma probabilidade não vai pensar sequer em negócios.

As situações de urgência por perigo de vida dos contraentes, terão de ser atestadas por um médico, e *"impõem, também, o abrandamento do princípio tendo em conta o perigo de morte iminente do outorgante – alínea c) do nº2."*[160] O prelecionado abrandamento do princípio, tem sido alvo de inúmeras críticas, e que pactuamos uma vez que se reitera o seguinte: uma pessoa que se encontra em perigo de vida, com muita certeza, não está minimamente preocupada com a celebração de negócios jurídicos. Podemos é ponderar uma eventual imposição naquilo que é a elaboração do negócio jurídico, devido à sua inerente fragilidade.[161]

Já a hipótese prevista no nº 3 do art.º 9º do CRPred, vale para as transmissões de prédios situados em concelhos onde não vigorou o registo obrigatório. O legislador tendo em consideração esta desatualização do registo predial, previu mais esta exceção para prédios sitos em áreas onde não vigorou o registo obrigatório.

Sublinha JOAQUIM DE SEABRA LOPES que esta exceção deve ser conjugada com o art.º 55º b) do CN, e que vem permitir "*que o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984 possa ser titulado sem a exigência prevista no nº1 – inscrição em favor da pessoa de quem se adquire o direito -, se for exibido documento comprovativo,*

---

[159] Esta disposição legal deve ainda ser observada pelas entidades que efetuam documentos particulares autenticados, e que, portanto, titulam atos adstritos a registo predial - art.º 24.º do DL Nº 116/2008, de 04 de julho;

[160] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.118;

[161] Neste ponto, a al. c) do Nº2 do art.º 9º do CRPred, deve ser conjugada com o art.º 54.º Nº4 b) do CN, que também fala dos casos de urgência, motivada por perigo de vida dos outorgantes, e acrescenta uma alternativa, como seja o extravio ou inutilização do registo causado por incêndio, inundação ou outra calamidade, logo que reconhecida por despacho proferido pelo Ministro da Justiça;

ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire.”[162]Sobre o documento comprovativo, falaremos mais em detalhe deste no ponto ulterior.

Reitera o mesmo juízo ISABEL GERALDES, quando declara que a “*razão de ser desta 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.”*[163]

Posto isto, perfilhamos o entendimento de que mesmo que a aquisição da pessoa a favor de quem se adquire o direito não esteja registada, é possível prescindir desse registo, caso o ato consista na primeira transmissão, e que esta seja posterior a 1 de outubro de 1984, desde que se exiba o prelecionado título pelo qual se prove o direito ou, quando este não exista, se faça a respetiva justificação simultânea. O título a exibir *in casu*, é apenas aquele que prove o direito do transmitente. Não há que exigir documentação relativa a transmissões intermédias.

Examinar-se-á o seguinte exemplo: A é proprietário de um dado prédio, mas não o tem registado a seu favor e vende a B. É possível prescindir-se do registo a favor de A, caso o ato constitua a primeira transmissão, que a mesma seja posterior à entrada em vigor do CRPred, recaindo sobre imóveis situados em concelhos onde não tenha vigorado o registo obrigatório. Porém, necessário se torna que A exiba o respetivo título que comprove a sua titularidade.

6.9.2 Documento comprovativo do direito do transmitente

Quando nos debruçamos sobre o documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire, falamos do documento comprovativo do direito do transmitente. Para este efeito, deve entender-se aquele documento que prove o direito para fins de registo, como é o caso, por exemplo, da certidão da escritura de habilitação notarial. – Vide Parecer do C.T. da DGRN em *Boletim dos Registos e do Notariado* nº3/2002, II, Pág.48.

“*No que especificamente toca à noção de “documento comprovativo do direito do transmitente”, a Reforma (citado D.L. nº 116/2008) nada inovou (cfr. art. 9º, nº3, do*

---

[162] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016, Pág.358;

[163] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág.118;

C.R.P., e art. 55º, b), do C.N., que já aludiam a "documento comprovativo do direito da pessoa de quem se adquire").

*Portanto, o que está em causa é a comprovação do «título de aquisição» (**titulus adquirendi**), enquanto fundamento jurídico ou causa que justifica a aquisição."*[164]

Adianta a doutrina registral, designadamente, JOÃO GUIMARÃES GOMES BASTOS, o seguinte: "(…) *tem-se sustentado que o n.º 3 do artigo 9.º não exige a exibição ao titulador de todos os documentos necessários para realizar no registo predial o trato sucessivo a partir do titular inscrito até a pessoa de que se adquire, mas tão somente o documento comprovativo do facto aquisitivo do direito registral."*[165]

Há quem entenda que o direito do transmitente apenas está legitimado perante o titulador se aquele exibir a este e entregar ao adquirente os documentos que, por imposição do trato sucessivo, sejam necessários ao registo do facto aquisitivo. Quanto a nós, entendemos que não existe a obrigatoriedade na exibição da documentação relativa às transmissões intermédias, devendo tão só ser apresentado aquele que prove o direito do transmitente.

A exigência aqui descrita, naquilo que é a apresentação nos serviços de registo do documento comprovativo do direito do transmitente, "*terá sempre que ser respeitada, mesmo quando esse controlo tenha já ocorrido no documento apresentado com vista à instrução do pretendido registo de aquisição*."[166] Imaginemos que num dado negócio constante do documento comprovativo do direito é constituído um ónus de colação, e este ónus já se encontra extinto, mas essa extinção não deriva dos documentos exibidos. Caso esse documento fosse levado a registo, implicaria a inscrição oficiosa desse ónus – art.º 97º do CRPred.

---

[164] Parecer P. º C.P. 66/2008 SJC-CT, acedível em:

https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/ctprp066-2008.pdf?ver=2019-06-11-091721-807, consultado a 22 de julho de 2023;

[165] BASTOS, João Gomes, "*A reforma do Registo Predial no âmbito dos Princípios da Legitimação e do Trato Sucessivo" acessível no sítio:*
http://www.cenor.fd.uc.pt/site/; consultado a 23 de julho de 2023;

[166] Parecer P. º n.º R.P. 204/2009 SJC-CT, disponível em:

https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2009/ctprp204-2009.pdf?ver=2019-06-21-112313-607, consultado a 23 de julho de 2023;

Por seu turno, recai sobre o qualificador -entenda-se: o Conservador - o dever de exigir a exposição e demonstração do prelecionado documento – sob pena de o registo ter que ser qualificado como provisório por dúvidas.

Em nossa modesta opinião, vale por dizer que: a responsabilidade na observância do princípio da legitimação de direitos e a constatação da existência de um título que serve de base a um eventual registo de aquisição, cabe, no cômputo geral, ao titulador visto que este princípio direciona as suas atenções para o mesmo. Todavia, e mesmo que o titulador admita que existe o documento comprovativo do direito do transmitente e que este é bastante para a apresentação, por forma a dar cumprimento ao disposto no art.º 34.º Nº2 do CRPred, incumbe ainda ao conservador do registo predial proceder à sua verificação, mesmo que a qualificação do registo seja para o conservador duvidosa.

De resto, e desde que o registo de aquisição que estiver em causa não se funda numa partilha (porque aí a inscrição prévia é sempre dispensada à luz do art.º 34.º Nº3 do CRPred) – constitui obrigação do Conservador verificar se o documento apresentado é ou não idóneo, bem como deve observar se este é bastante para que se lavre prova do alegado direito a favor do transmitente.

6.9.3 Efeitos da legitimação

Precisa o Nº1 do art.º 9º do CRPred que os "factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis", factos esses que se encontram inscritos no registo predial, não poderão ser titulados sem que esses bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa que aliena (ou por outras palavras, a pessoa de quem se adquire o direito) ou que constitui o encargo. A legitimação dispositiva visa a titulação dos atos.

"*Note-se que não é preciso fazer prova de eventuais transmissões intermédias entre o titular inscrito e o transmitente, visto que, o que está em causa é a legitimação dos direitos e não a verificação do princípio do trato sucessivo, verificação que cai na alçada dos serviços registrais competente*."[167]

Em nossa opinião, este princípio integra um elemento indispensável à segurança no tráfego jurídico no que à matéria registral diz respeito, tendo em vista a tutela conferida

[167] Ac. TRG, processo n.º: 1154/08-2, datado a 18-09-2008, acedível em: http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2600d9086b0befae802574de00306a25?OpenDocument&Highlight=0,1154%2F08-2, consultado a 31 de julho de 2023;

pela aplicação do trato sucessivo, preconizando que os factos de que resulta transmissão de direitos ou constituição de encargos só poderão ser titulados, caso o bem esteja devidamente e de uma forma definitiva inscrito a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

Neste parâmetro dever-se-á sublinhar o art.º 54.º do CN que vem determinando, como regra geral, que não podem ser lavrados instrumentos de constituição ou transmissão de direitos sobre prédios, e que por isso consubstanciam factos sujeitos a registo predial, se os mesmos não estiverem inscritos a favor do constituinte ou alienante do direito.

Sustenta RUI PINTO DUARTE, "*Tanto basta para perceber que, no nosso direito, a transmissão (e a constituição) de direitos sobre prédios registados depende de estar efetuada a inscrição registral de aquisição a favor do alienante. Por isso se pode dizer que o registo predial tem, em geral, um efeito de legitimação.*"[168]

7. *Princípio do trato sucessivo versus princípio da legitimação de direitos*

Para um estudo mais eficaz ao nosso ordenamento jurídico registral, tornar-se-á pertinente examinar as linhas mestres do seu funcionamento, a sua dinâmica e a forma como se organiza. Numa fase preliminar, atender-se-á à função efetiva do registo predial, tendo o mesmo "*por fim, essencialmente, publicitar a situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*."[169]

A efetiva concretização dos registos de aquisição, está dependente do registo prévio de aquisição por parte do transmitente. Ora, é aqui que entra o princípio do trato sucessivo, também proclamado por encadeamento dos factos jurídicos ou da continuidade do registo, que indica que o registo de um qualquer facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele é causa, ou seja, o direito do adquirente tem de basear-se, regra geral, no do transmitente e que, por via disso, já terá de existir. Noutras palavras, o "*registo estabelece uma cadeia interrupta de transmissões e onerações do bem, tendo as inscrições que ser contínuas entre si e não se podendo fazer qualquer*

[168] DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020, Pág. 112;
[169] Ac. TRC, processo nº 519/08.5TBSRE.C2, datado a 03-11-2009, acessível em: http://www.gde.mj.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/d590bf69d0f715008025766900507abe?OpenDocument&Highlight=0,519%2F08.5TBSRE.C2, consultado a 31 de julho de 2023;

inscrição a favor de um adquirente do bem, sem que exista uma inscrição prévia a favor do transmitente (artigo 34.º do Código do Registo Predial)." [170]

Na ótica de JOAQUIM DE SEABRA LOPES, o "*atual titular do direito adquiriu do titular imediatamente antes inscrito no registo e que o próximo titular só poderá adquirir do atualmente inscrito*."[171] Também a jurisprudência portuguesa se pronuncia, afirmando que a "*inscrição prévia e a continuidade das inscrições constituem um pressuposto do processo de registo, uma vez que o registo lavrado sem apresentação prévia ou com violação da continuidade das inscrições é nulo e a manifesta nulidade do facto constitui fundamento de recusa do registo*."[172]

Porquanto, o princípio a tratar é o trato sucessivo, que apresenta previsão legal na nossa ordem jurídica, por via do art.º 34º do CRPred, sendo que o mesmo só é estabelecido com o primeiro registo de aquisição de propriedade. Em que consiste? Por cada aquisição, é estabelecido um elo jurídico, que de certa forma se integra numa cadeia, e só é acolhido na mesma, se quem nele figura como transmitente estiver acolhido como titular do direito transmitido. O parecer do IRN nº 61/2013 STJ-CC de 13 de janeiro 2014, determina que o trato sucessivo *"corresponde, sem dúvida, a um dos traços fundamentais do sistema do registo predial português, não só por presidir a aspetos muito relevantes da sua orgânica, mas por ser uma das vias de efetiva realização da sua função e finalidade*".[173]

Em repercussão, basicamente "*ninguém pode vender ou onerar um prédio, caso o mesmo não se encontre definitivamente inscrito a seu favor*."[174] Logo, quando se efetuar a primeira inscrição, a lei exige que se satisfaça o trato sucessivo, mesmo que o prédio não esteja descrito.[175] Acresce que, e estando a debruçarmo-nos sobre o entendimento de RUI ATAÍDE MASCARENHAS, em matéria do trato sucessivo este acrescenta que o

---

[170] GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA Marca registada n.º 486523 – INPI, pág. 8;

[171] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 7ª edição; Coimbra: Almedina, 2015, pág.352;

[172] Ac. TRE, processo nº 154/15.1T8TVR.E1, datado a 09-02-2017, positivado em: http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a47d439b0b7ff33e802580ca0059f10f?OpenDocument&Highlight=0,154%2F15.1T8TVR.E1, consultado em 31 de julho de 2023;

[173] Parecer C. N 61/2013 STJ-CC, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2014/03_CP61-2013-STJ-CC.pdf?ver=2019-06-07-155457-687, consultado a 31 de julho de 2023;

[174] RODRIGUES, Pedro Nunes, *Direito Notarial e Direito Registral – O Novo regime jurídico do Notariado privado*, Almedina – Coimbra, 2005, Pág. 278;

[175] MASCARENHAS, Rui Ataíde – *Estudos de Registo Predial: Noções fundamentais, efeitos substantivos do registo predial*, Lisboa: AAFDL, 2018, Pág.34;

adquirente do bem terá de efetuar o registo das inscrições intermédias, caso o mesmo princípio seja interrompido, em ordem a obter o seu reatamento.[176] Na sua impossibilidade, o adquirente do prédio terá de caminhar no sentido da elaboração de uma justificação notarial ou recorrer à via do processo administrativo de justificação, com previsão legal nos artigos 116.º e ss (a 119.º) do CRPred.[177]

Há lugar à dispensa em qualquer caso da inscrição prévia. Por seu turno, contrariamente ao que acontecia até à reforma 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 o tinha que fazer, ou seja, nos casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes, bastando juntar documento comprovativo do direito do transmitente.

Todavia, o trato sucessivo prevê duas modalidades diferentes. Os números 1, 2 e 3 do art.º 34º do CRPred, dizem respeito ao trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia e versam sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor; já no que concerne ao Nº4 dessa consagração legal, observa-se a continuidade das inscrições, ocupando-se dos prédios descritos com o trato sucessivo já estabelecido.

O registo qualificado como definitivo e lavrado sem a observância do cumprimento do princípio do trato sucessivo é nulo – artigo 16º e) do CRPred.

Em segundo instância, exige-se 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 artigo 9º do CRPred. Cabe neste momento, discorrer acerca do princípio da legitimação de direitos, que encontra matéria legal no art.º 9º do CRPred. O princípio em debate, não era conhecido no direito português anterior, apenas fora introduzida pela Lei Nº224/84, de 6 de julho - código de 1 de outubro de 1984, que retrata uma norma inovatória, e que constitui um dos alicerces da nova orgânica registral.

Esta disposição legal, institui como regra geral que os factos jurídicos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser

---

[176] MASCARENHAS, Rui Ataíde – *Estudos de Registo Predial: Noções fundamentais, efeitos substantivos do registo predial*, Lisboa: AAFDL, 2018, Pág.35;

[177] Da nova redação do artigo 34º, mais concretamente o seu Nº2, resulta que o registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem transmite, mas apenas quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo. Salientamos, no entanto, que só se aplica aos prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor.

titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos em nome do transmitente ou do onerante. Destarte, o art.º 9º Nº1 plasma que os factos resultantes da transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem, no cômputo geral, 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[178].

Quem assume como pretensão alienar ou onerar um imóvel tem de indicar ao titulador que o imóvel está definitivamente registado a seu favor, pelo que o titulador terá de verificar, por via do registo, se os disponentes possuem legitimidade para tal, tendo em vista obstar a transmissão de coisa alheia - nulidade.

Todavia, em matéria de aquisições, a lei prevê a admissão de algumas exceções ao princípio da legitimação de direitos, como ocorre a título meramente exemplificativo com o art.º 119 do CRPred, que regula a possibilidade de obter registo definitivo de penhora, arresto ou apreensão em insolvência que recaia sobre bens inscritos a favor de outrem, **que não o executado, requerido ou insolvente**.[179]

As exceções ao normativo em apreço – art.9º do CRPred não ficam por aqui, e, portanto, aparecem também positivadas nas três alíneas que compõem o Nº2 desta disposição legal – sendo que as alíneas a) e b) não têm oferecido grande discussão doutrinal. Já, no que toca à al. c), para uns devia ser alargada a outros casos de urgência sem haver necessariamente perigo de vida. Para outros, nem sequer devia existir, pois quem não regista atempadamente os seus direitos, deve ser alvo de repercussões. Além disso, quem se encontra em perigo de vida não pensa em negócios.

A partilha integra o elenco das exceções consignadas na alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º, ficando assim excluída do princípio da legitimação de direitos sobre imóveis. A dita exclusão, aplicar-se-á não só em relação a prédios não descritos e a prédios descritos sem inscrição em vigor, bem como a prédios com inscrição de aquisição vigente a favor de pessoa diversa do titular do acervo dos bens objeto de partilha, onde naturalmente se terá de observar o princípio do trato sucessivo para que o adjudicatário obtenha o registo definitivo dos bens a seu favor.

---

[178] Em convergência, destaque para o art.º 54, n.º 2, do Código do Notariado – CN que determina que "os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraiam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera."

[179] Neste sentido, GUERREIRO, J.A. Mouteira, *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, Coimbra Editora, 2014, Pág. 491.

A hipótese prevista no nº 3 vale para as transmissões de imóveis devidamente sitos em concelhos onde não vigorou o registo obrigatório. Mesmo que a aquisição da pessoa a favor de quem se adquire o direito não esteja registada, pode prescindir-se desse registo, se o ato a realizar consistir na primeira transmissão, e que seja lavrada em momento ulterior a 1 de outubro de 1984, desde que se exiba o título pelo qual se prove o direito ou, caso não exista, far-se-á uma justificação simultânea. O título que deve exibir-se, nestes casos, é somente aquele que prove o direito do transmitente, não se exigindo documentação relativa a transmissões intermédias.

São os casos previstos na alínea b) do nº 2 do artigo 9º, ou seja, os atos de transmissão praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos, e os casos previstos no nº 3 daquele artigo 9º, 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 artigo 34º nº 2 impõe que o documento comprovativo do direito seja apresentado perante o qualificador.

A título de exemplo, temos o caso do documento comprovativo do direito apresentado perante o titulador ter sido outorgado com urgência devidamente justificada por perigo de vida de um dos intervenientes. Embora o documento comprove o direito do transmitente, não o faz eficazmente, dado que o negócio é titulado sem observância da regra da legitimação e não comprova por si só o direito do transmitente. O Conservador, terá de analisar o documento tal como o faria se o mesmo fosse apresentado a instruir o registo de aquisição a favor do transmitente. Se o documento apresentado é suficiente para o registo definitivo a favor do transmitente, existe comprovação do seu direito.

Em suma, o art.º 9, vem enunciar que os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos, sobre imóveis não podem ser titulados, quer pela via judicial, quer extrajudicialmente, sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem adquire o direito ou contra o qual se constitui o encargo, onde é relevante atendermos aos artigos 54º e 71º Nº2 e Nº3 do CN. Para além disso, a violação do princípio da legitimação de direitos não gera a nulidade, nem tão pouco a anulabilidade dos atos, apenas apresenta repercussões ao nível disciplinar.

8. *Harmonização entre o trato sucessivo e a legitimação de direitos*

O princípio do trato sucessivo "*deve ser harmonizado com o princípio da legitimação de direitos sobre imóveis por comungarem objetivos idênticos muito embora se destinem a entidades diferentes, 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.*"[180]

No que ao princípio da legitimação diz respeito, a doutrina portuguesa, refere-se "*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*"[181]. Em nossa ótica, quer numa situação, quer na outra, o proprietário só pode titular uma transmissão ou constituir um encargo, caso apresente prova de que o direito existe na sua esfera jurídica, isto é, que ele se assume como o titular inscrito, encontrando-se o prédio registado a seu favor.

Nesta medida, enquanto o trato sucessivo é da responsabilidade do qualificador, entenda-se o Conservador, o princípio da legitimação de direitos direciona as suas atenções essencialmente a quem titula. Este último princípio, no fundo, assume-se como um comando dirigido aos tituladores, como sejam os advogados e os solicitadores, destacando ainda as câmaras de comércio e indústria, sem esquecer naturalmente os notários.

Desta forma, os outorgantes devem fazer prova da existência do registo legitimante a favor do disponente ou da pessoa que onera o prédio.[182]

O princípio inculcado no art.º 9º do CRPred permitiu "*condicionar a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia de registo a favor do alienante*"[183]. Assim, e por via desta medida legislativa, procura-se conceber uma maior segurança ao comércio jurídico.

Porquanto, e em resultado da nova legislação, vigora o regime de obrigatoriedade direta, pelo que, quem pretenda alienar ou onerar um imóvel, poderá fazê-lo caso detenha

---

[180] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018, Pág. 144;
[181] GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*, 2010, Coimbra: Almedina, pág. 41.
[182] MASCARENHAS, Rui Ataíde – *Estudos de Registo Predial: Noções fundamentais, efeitos substantivos do registo predial*, Lisboa: AAFDL, 2018, Pág.35;
[183] CORDEIRO, António Menezes, *Evolução juscientífica e direitos reais*, Pág. 109;

legitimidade para tal, com o intuito primordial de se zelar pela segurança do comércio jurídico, no panorama imobiliário.

Todavia, o legislador consigna algumas exceções, positivadas no nº2 do prelecionado art.º 9º: "a) a partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e outras providências que afetem a livre disposição dos imóveis; b) os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados; c) os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes". Também o Nº3 da mesma índole legal, isenta os prédios sitos "em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire."

Ao abordarmos as exceções ao art.º 9º do CRPred, ter-se-á de tratar necessariamente do Código do Notariado, com a particularidade do seu art.º 54º Nº 2, com redação ligeiramente diferente do CRPred. Daqui subjaz, que a letra da lei resultante do art.º 54º Nº 2, é idêntica à do art.º 9º Nº 2 a) do CRPred, a saber: "Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraiam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera."[184]

Esta imposição, é passível de dispensa nos termos do art.º 55º CN, que até tem como epígrafe: "Dispensa de menção do registo prévio", e aplica-se a atos de partilha de herança "e, tratando-se de prédios não descritos ou sem inscrição de aquisição, nos de transmissão de prédios que dela façam parte, se os partilhantes ou transmitentes se encontrarem habilitados como únicos herdeiros, ou for feita, simultaneamente, a respetiva habilitação."[185]

Em boa verdade, os dois princípios registais objeto de debate, por vezes diferenciam-se, naquilo que é o seu conteúdo e a quanto à forma de aplicação. Porém, resulta uma complementaridade entre os dois dado que, o princípio da legitimação de direitos tem como objetivo assegurar que o sujeito jurídico que pretende alienar ou onerar

[184] Estatuído no art.º 54º Nº2 do Código do Notariado, aprovado pela Lei Nº 8/2022, de 10/01;
[185] LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 6ª edição; Coimbra: Almedina, 2011, pág. 352.

um imóvel configura-se como o verdadeiro titular do direito que pretende transmitir, e a forma de demonstração disso mesmo faz-se por via da comprovação de que o bem está registado a seu favor, proporcionando a continuidade do trato sucessivo.

No panorama doutrinal, MOUTEIRA GUERREIRO entende que a legitimação de direitos se dirige à titulação dos atos e o trato sucessivo ao seu registo. Porém, estes princípios aproximam-se, pois, no fundo, movem-se pelo mesmo objetivo, assumindo como pretensão que o direito do adquirente se apoie no direito do transmitente.

A redação atual do Nº1 do art.º 34º do CRPred é substancialmente diferente da que foi inicialmente redigida pelo legislador português.

Assim, e conforme postula MOUTEIRA GUERREIRO "*a norma do art.º 9º veio diminuir drasticamente o campo de aplicação da regra da inscrição prévia*"[186]. No mesmo sentido, o mesmo autor vem dizer que, estando o Código de Registo Predial em vigor desde 1 de outubro de 1984, os atos praticados antes de 1 janeiro 1984 encontram-se excetuados, bem como as situações de urgência, à luz do disposto no art.º 9º Nº2 c) do CRPred, ficam fora do âmbito de aplicação do princípio geral cifrado no art.º 34º Nº 1 do mesmo diploma legal.[187]

Nestes termos, certa doutrina afirma que existe a imposição de um duplo controlo de legalidade, quer pelo titulador, quer pelo qualificador, sendo que este último não fica vinculado à apreciação do título do transmitente pelo titulador, tendo o poder discricionário para levantar obstáculos ao ingresso definitivo do registo de aquisição. Todavia, entendemos não existir um duplo controlo de legalidade visto que existem certos elementos que são analisados pelo titulador, como a identificação das partes e as declarações prestadas por estas, e que já não são objeto de controlo pelo qualificador.

9. *Campo de aplicação dos artigos 9º e 34º do Código do Registo Predial - afastamentos/divergência*

Aqui chegados, incumbe discorrer sobre o campo de aplicação dos artigos 9º e 34º do CRPred, florescendo, em primeira instância uma questão: O campo de aplicação entre estes dois artigos é o mesmo ou seguem caminhos diferentes? Em resposta, disserta-se o

[186] GUERREIRO, J.A. Mouteira – Noções de Direiro Registral (Predial e comercial).2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, pág.78.
[187] GUERREIRO, J.A. Mouteira – Noções de Direiro Registral (Predial e comercial).2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, páginas 78 e 79.

seguinte: desde os primórdios, isto é, desde o diploma que aprovou o CRPred, instituído pelo DL Nº 224/84, de 6 de julho, passando pelas sucessivas e diversas alterações legislativas, que contextualizam historicamente estes princípios registais, facilmente se constata que o respetivo campo de aplicação do princípio da legitimação de direitos, segue um trajeto diferente, daquele a que respeita o princípio do trato sucessivo.

As entidades dotadas de legitimidade para tratar destes princípios atuam em momentos temporais diferentes, sendo eles os tituladores, num primeiro momento (Solicitadores, Advogados e Notários); e em momento ulterior, as entidades qualificadoras, em segundo plano. A diversificação em análise, dá-se intrinsecamente, no que aos regimes de exceção à regra da exigência do registo a favor do transmitente ou onerante diz respeito. A lei pode exigir o registo no momento da titulação, ou dispensá-lo no período do registo, ou ainda vice-versa.

Daqui subjaz, que o Nº1 do art.º 9º do CRPred, estabelece uma regra geral, visando todos os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos, não se colocando a distinção entre prédios não descritos ou descritos, mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou mera posse em vigor ou de prédios descritos apenas com algumas inscrições em vigor.

No que concerne ao princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia, inculcado no art.º 34º do CRPred, o seu campo de aplicação encontra-se limitado ao negócio jurídico propriamente dito. Ora, quanto ao princípio em apreço, na modalidade da continuidade das inscrições, o campo de aplicação do trato sucessivo assume-se mais vasto do que o da legitimação de direitos. Numa perspetiva abstrata, as situações ditas excecionais não "fogem" à observância do trato sucessivo. Assim, a título de exemplo, é possível arrestar um prédio descrito, com inscrição de aquisição em nome de pessoa diversa do requerido, porém já não será concebível lavrar o registo definitivo do facto, sem o registo intermédio de aquisição a favor do requerido ou sem o suprimento da intervenção do titular inscrito, à luz do art.º 119º do CRPred. - O efeito da prorrogação do prazo de vigência do registo provisório do arresto, penhora ou apreensão em insolvência, efetuado nos termos do artigo 92.º, n.º 2, a), do CRPred, só produz o seu efeito, quando a ação declarativa seja proposta e registada no prazo de um ano a contar da data do registo; e no prazo de 30 dias a contar da notificação ao exequente ou requerente da declaração do titular inscrito de que o prédio ou o direito lhe pertence.

No parágrafo anterior, positivamos a expressão "numa perspetiva abstrata", o que significa que existem casos, que se demarcam da aplicação do trato sucessivo, como por

exemplo aqueles que resulta de lei especial, bem como ocorre com as expropriações ou até mesmo a usucapião, onde aqui é estabelecido um novo trato sucessivo.

Urge, rematar, em sede de conclusão, que uma das alterações a assinalar incide sobre o trato sucessivo, quer na modalidade da inscrição prévia, dispensando-se a inscrição na aquisição de direitos verificados que estejam determinados pressupostos, quer na modalidade da continuidade das inscrições, alargando-se os casos de dispensa de inscrição intermédia.

Medidas facilitadoras do acesso ao registo, promovendo a coincidência entre a realidade física e a registral.

O trato sucessivo é um pilar do sistema registral, no que concerne à lógica da continuidade das inscrições. Este princípio plasma duas modalidades. Os números 1, 2 e 3 do art.º 34º do CRPred, dizem respeito ao trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia e versam sobre prédios não descritos ou descritos, mas sem registo de aquisição em vigor; já no que concerne ao Nº4 dessa consagração legal, observa-se a continuidade das inscrições, ocupando-se dos prédios descritos com o trato sucessivo já estabelecido.

Por seu turno, é o titular inscrito que está legitimado para alienar ou onerar o seu prédio, devendo demonstrar que o prédio está registado a seu favor, pelo que o titulador terá de verificar, por via do registo, se os disponentes possuem legitimidade para tal, tendo em vista obstar a transmissão de coisa alheia.

Em suma, a regra geral condiciona a titulação do ato dispositivo à existência do registo a favor do alienante.

Em matéria de aquisições, a lei prevê a admissão de algumas exceções a este princípio, como ocorre a título meramente exemplificativo com o postulado no art.º 119º do CRPred. A lei atual também dispensa a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que são parte integrante de uma herança indivisa.

O art.º 9º N. º2 c) do CRPred, demonstra ser uma norma dotada de objeções, e que possivelmente nem deveria existir no nosso quadro jurídico, dado que o sujeito que se encontra em perigo de vida, com muita probabilidade, nem sequer pensa em elaborar negócios, cumprindo sugerir ao legislador que proceda à sua revogação.

A hipótese prevista no nº 3 vale para as transmissões de imóveis sitos em concelhos onde não vigorou o registo obrigatório.

Os dois princípios diferenciam-se, naquilo que é o seu conteúdo, forma e momento de aplicação. Contudo, complementam-se já que a legitimação de direitos pretende

assegurar que o alienante ou onerante de um imóvel configura-se como o verdadeiro titular do direito que pretende transmitir, viabilizando a continuidade do trato sucessivo.

O campo de aplicação da legitimação dispositiva segue um trajeto diferente daquele a que respeita o do trato sucessivo, senão vejamos: o trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia apresenta um campo de aplicação limitado ao negócio jurídico propriamente dito. Porém, e na senda da modalidade da continuidade das inscrições, o seu campo de aplicação é mais vasto do que o da legitimação de direitos.

Bibliografia

-ALMEIDA, Carlos Ferreira – *Publicidade e Teoria dos Registros, 2ª edição*, Coimbra. Almedina. 1966;

-ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, *Estudos de registo predial – Noções fundamentais; Efeitos substantivos do registo predial*, Reimpressão/2018, AAFDL Alameda da Universidade junho/2017;

-BASTOS, João Gomes, "A reforma do Registo Predial no âmbito dos Princípios da Legitimação e do Trato Sucessivo acessível no sítio:
http://www.cenor.fd.uc.pt/site/

-CORDEIRO, António Menezes, *Evolução juscientífica e direitos reais*;

-DUARTE, Rui Pinto. O Registo Predial. 2011, disponível na Internet in: WWW.fd.unl.pt/docentes_docs/ma/rpd_MA_13651.doc, em 24 de julho de 2017

-DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*, Edições Almedina - Coimbra; reimpressão 2020;

-EDUARDO DOS SANTOS, Do Princípio do Trato Sucessivo, in "Regesta, Revista de Direito Registral", Ano XII, abril-junho 1991, nº 2;

-FREITAS, José Lebre de - *A Acção Executiva depois da reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora,

-GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, setembro, 2018;

-GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, *Código do Registo Predial ANOTADO E COMENTADO*, edições almedina, 2020;

-GONÇALVES, Mercília Pereira – *Principais Princípios do Registo Predial*, Periodicidade anual nº13 – ano 2022, Propriedade e Edição: DATAVENIA – revista jurídica digital - Marca registada n.º 486523 – INPI;

-González, José Alberto - *Direitos Reais* - 5ª edição, 2015, Quid Juris;

-GONZÁLEZ, José Alberto – *Código Civil Anotado – Volume VI – Direito das Sucessões (artigos 2024.º a 2334.º)*, 2015, Quid Juris;

-GUERREIRO, J.A. Mouteira – Noções de Direito Registral (Predial e comercial).2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora;

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

-GUERREIRO, J.A. Mouteira, *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, Coimbra Editora, 2014;

-HORSTER, Heinrich Ewald – *Efeitos do registo – terceiros – aquisição «a non domino»* - Revista de Direito e Economia, Ano VIII, N.º 1, janeiro-junho, 1982, e REGESTA N.º 51, e N.º 52;

-JARDIM, Mónica, *Efeitos Decorrentes do Registo da Penhora Convertido em Definitivo nos Termos do art. 119.º do Código do Registo Predial*, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 9, janeiro/março de 2005;

-LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 6ª edição; Coimbra: Almedina, 2011;

-LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 7ª edição; Coimbra: Almedina, 2015;

-LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição; Coimbra: Almedina, 2016;

-LOPES, Pedro Miguel Avidos & Virgílio Félix Machado, *O Trato Sucessivo e Questões Conexas*, 11/2018, Escola Superior de Tecnologia e Gestão – Politécnico do Porto;

-MACHADO, Virgílio Félix. *Os fins do registo e a função do conservador. A cessação dos efeitos do registo. Caso Verídico*, Felgueiras - junho de 2021, disponível em: http://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf

-MAGALHÃES, Jorge de Seabra – *O Trato Sucessivo*. Regesta: revista de direito registral. Torres Novas,1982, nº27;

-MASCARENHAS, Rui Ataíde – *Estudos de Registo Predial: Noções fundamentais, efeitos substantivos do registo predial*, Lisboa: AAFDL, 2018;

-MEIRELES, Conceição - *Breves reflexões sobre algumas questões suscitadas com a Reforma do Registo Predial implementada pelo D.L. nº 116/2008 de 4 de julho nomeadamente no âmbito dos Princípios do Trato Sucessivo e da Segurança Contratual*, SEMINÁRIO IBÉRICO;

-MELO, António Augusto Ferreira de. *Commentario critico explicativo á lei hypothecaria portugueza de 1 dde julho de 1863: regulamento respectivo e leis posteriores precedido de uma introdução.* Porto: Typographia de Antonio Augusto Leal,1864. 290 P;

-MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*, maio 2003, Livraria Almedina – Coimbra;

-MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial anotado e comentado com formulário, 14.ª edição, Coimbra: almedina, 2004;

-MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial* [Anotado e Comentado – com diplomas conexos], 17ª edição, 2009, Edições Almedina;

-MENDES, Isabel Pereira - Justificações e Princípios Registais, disponível em: https://silo.tips/download/justificaoes-e-principios-registrais

-NUNES, Alberto Catarino – *Código do Registo Predial Anotado.* Coimbra. Atlântida Editora. Coimbra. 1968;

-RODRIGUES, Pedro Nunes, *Direito Notarial e Direito Registral – O Novo regime jurídico do Notariado privado,* Almedina – Coimbra, 2005;

-RODRIGUES, Fernando Pereira, *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*, Coimbra, Almedina, 2008;

-SOARES, Blandina – *Processo de Justificação no Registo Predial,* Revista Ordem dos Advogados, ano de 2019, Páginas 59 e ss:
https://portal.oa.pt/media/130302/blandina-soares_revista-da-ordem-dos advogados_i_ii_2019-5.pdf;

Jurisprudência e Pareceres/Orientações do IRN

-Ac. STJ, processo n.º: 06A2243, datado a 18-07-2006, acedível em: http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7d9c69480005c3c2802571b2002bb30c?OpenDocument

-Ac. STJ, n.º 5/09.6YFLSB, datado a 21-04-2009, acessível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/0489456e15f03eaf802575a1003909df?OpenDocument

-Ac. Uniformização de jurisprudência, DR, I Série, 38, 22-02-2017, P.1049-1057: Ac. STJ, nº 1373/06.7TBFLG.G1. S1-A, datado a 23-02-2016, positivado em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7cfca22ad4a992d7802580c6005261e5?OpenDocument

-Ac. STJ, nº 120/14.4T8EPS. G1.S1, datado a 19-09-2017, acedível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/96c7d83afff637a3802581a10035c352?OpenDocument

-Ac. STJ, nº: 22616/16.3T8LSB-A. L1.S2, de 11-04-2019, postulado em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53975cfc68fd995b802583d9004f462b?OpenDocument

-In Ac. STJ, processo N.º 9494/16.1T8ALM-B. L1.S1, datado a 05-11-2019, acessível em: http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cedf1538da402264802584a9005fd5f0?OpenDocument

-Ac. TRC, nº 965/15.8T8PTM.C1, de 18-09-2018, consagrado em: http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/61f473687046c1a88025834300571ab4?OpenDocument

- Ac. TRC, nº 207/09.5TBTMR.C1, datado a 08-11-2011, ao dispor em: http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument

-Ac. TRC, processo nº 519/08.5TBSRE.C2, datado a 03-11-2009, acessível em: http://www.gde.mj.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/d590bf69d0f715008025766900507abe?OpenDocument&Highlight=0,519%2F08.5TBSRE.C2

-In Ac. TRE, processo N.º 1390/07-3, datado a 14/02/2008, disponível em: http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/4dd34df32f4059eb80257de100574d6b?OpenDocument

-Ac. TRE, processo nº 154/15.1T8TVR.E1, datado a 09-02-2017, positivado em: http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a47d439b0b7ff33e802580ca0059f10f?OpenDocument&Highlight=0,154%2F15.1T8TVR.E1

-Ac. TRE, Nº 978/09.9.TBSTR.E1, datado a 06-12-2018, inculcado em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/b7a7d76c6e6f4be580258369004fb81b?OpenDocument

-Ac. TRE, processo nº 351/14.7T8LLE-B. E1, datado a 31 de janeiro de 2019, acedível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/aff3a2b1697a90b9802583a10035e304?OpenDocument

-In Ac. TRE, n.º 1872/14.7T8SLV-A. E1, datado a 27-06-2019, acessível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/3c7ed94dc5c13397802584310036153 4?OpenDocument

-Ac. TRG, processo n.º: 1154/08-2, datado a 18-09-2008, acedível em: http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2600d9086b0befae802574de00306a25?OpenDocument&Highlight=0,1154%2F08-2

-In Ac. TRL, processo n.º 10486/18.1T8LRS.L1-7, datado a 05/01/2021, acedível em: http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/f048deee47105bcd80258665004f59bd?OpenDocument

-Parecer do CC da PGR, disponível em:

http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf//b26a6d1553adcb8e8025829700366f1b?OpenDocument&ExpandSection=-4

-Parecer do C.T. da DGRN, nº4/85, Páginas 6 a 8 e Parecer do C.T. da DGRN, em *Boletim dos Registos e do Notariado*, nº4/2003, II, Pág.6, disponíveis em: https://www.yumpu.com/pt/document/view/23513828/ii-caderno-instituto-dos-registos-e-notariado

-Parecer P. º RP 24/2008 SJC-CT, acedível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/prp024-2008.pdf?ver=2019-06-11-091724-197

-Parecer P. º C.P. 66/2008 SJC-CT, acedível em:

https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/ctprp066-2008.pdf?ver=2019-06-11-091721-807

-Parecer P. º CP 90/2008 SJC-CT, acedível em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2008/CP%2090-2008%20SJC-CT.pdf?ver=ZKU5xnsko6elHjEquXK2kQ%3d%3d

-Parecer P. º n.º R.P. 204/2009 SJC-CT, disponível em:

https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2009/ctprp204-2009.pdf?ver=2019-06-21-112313-607

-Parecer P. º n.º C.P. 43/2010 SJC.CT, acedível em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2010/ctcp43-2010.pdf?ver=2019-06-07-152458-940

-Parecer P. º n.º R.P.13/2012 SJC-CT, com disposição em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2012/RP13-2012.pdf?ver=2019-06-11-112230-820

-Parecer RP.20/2013 STJ-CT, acessível em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2013/P_RP20-2013.pdf?ver=2019-06-07-154314-007
-Parecer N.º R.P. 29/2013 STJ-CC, a observar em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2013/P_RP29-2013.pdf?ver=2019-06-07-154313-973

-Parecer C. P. 61/2013 STJ-CC, positivado em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2014/03_CP61-2013-STJ-CC.pdf?ver=2019-06-07-155457-687

-Parecer P. º C.N.2/2015 JSR-CC, disponível em:
https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2015/02_2015_R_P_60-2014_STJ-CC.pdf?ver=2019-06-11-093050-383

-Parecer C.P.41/2016 STJ-CT, disponível em:
https://www.direitoemdia.pt/search/show/884fae09b2dc8db5b206de2f489a3424122acaac77d3602fc95a8bbbfb2dba8d