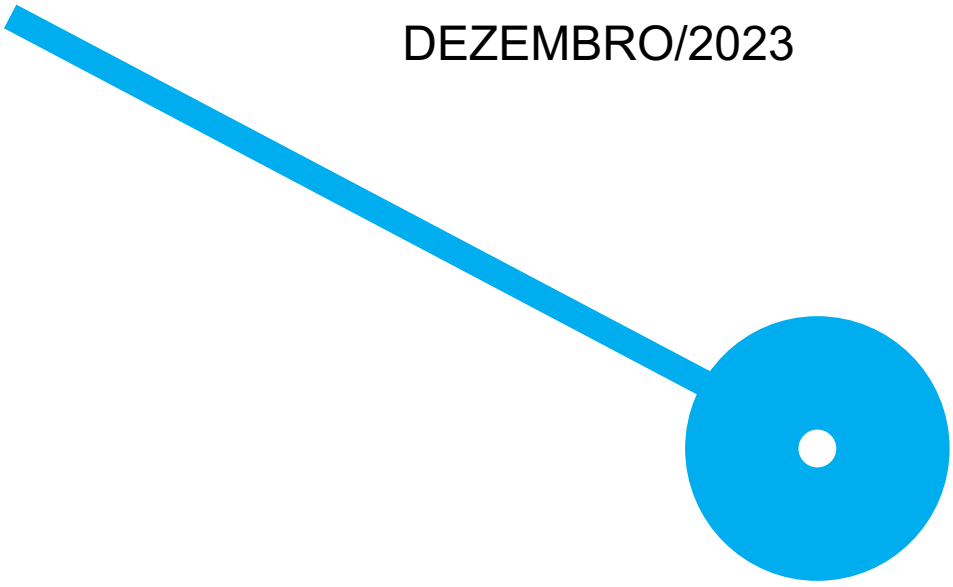
ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M MESTRADO
SOLICITADORIA

A duplicação de descrições e os poderes/deveres do conservador

Liliana Patrícia Monteiro da Silva

DEZEMBRO/2023



ESCOLA
SUPERIOR
DE TECNOLOGIA
E GESTÃO
POLITÉCNICO
DO PORTO

MESTRADO
SOLICITADORIA

A duplicação de descrições e os poderes/deveres do conservador

Liliana Patrícia Monteiro da Silva
8180201

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, Liliana Patrícia Monteiro da Silva, estudante nº 8180201, 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 "A duplicação de descrições e os poderes/deveres do conservador" 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.

Resumo

A presente dissertação tem como objeto de estudo as duplicações de descrições, no âmbito do registo predial.

Como bem sabemos, o ordenamento jurídico português tem como objetivo combater a incerteza e a insegurança, e as descrições prediais têm como finalidade a identificação física, económica e fiscal dos prédios.

A duplicação de descrições consiste na repetição da descrição de um ou vários prédios, verificando-se falta de concordância entre a realidade material, o registo e a matriz.

Neste âmbito, podemos distinguir três situações de duplicações de descrições: a duplicação total, a duplicação parcial e a duplicação eventual. A duplicação da descrição é total, quando a descrição de um mesmo prédio é repetida na íntegra em uma ou mais descrições. A duplicação é parcial quando determinada porção de um prédio é simultaneamente descrita autonomamente enquanto prédio sob determinado número e como parte da descrição de outro prédio. Existe ainda a duplicação eventual quando devido às semelhanças nas respetivas descrições poderá subsistir a dúvida de o prédio estar repetido.

A duplicação pode ainda ser originária quando sucede na abertura da descrição ou superveniente quando decorre da sua atualização.

Havendo duplicação de descrições, o princípio da verdade e a exatidão do assento registal ficam fragilizados, e nesse sentido, o registo não pode assegurar a existência efetiva do direito de nenhuma das pessoas a favor de quem estejam inscritos, com reflexos na sua eficácia em relação a terceiros.

Se estivermos perante um mesmo prédio de que duas pessoas se arrogam titulares, apesar da duplicação de inscrições matriciais e de registos prediais, não pode ser aqui invocada a presunção derivada dos respetivos registos, que sendo formalmente distintos, retratam a mesma realidade física.

Assim, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do art.º 7º do CRPred., devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções.

Deste modo, o conflito há de ser resolvido mediante a aplicação da lei civil, provando-se quem é o verdadeiro proprietário, como se nenhum registo

existisse. A solução a adotar tem necessariamente de passar por considerar que a eficácia de todas as presunções, enquanto o conflito de direito substantivo não for resolvido, fica suspensa.

Palavras-Chave
Duplicação Total; Duplicação Parcial; Direito Substantivo

Abstract

The purpose of this dissertation is to study duplicate descriptions in the land registry.

As we well know, the Portuguese legal system aims to combat uncertainty and insecurity, and the purpose of property descriptions is to identify buildings physically, economically and fiscally.

When we refer to duplicate descriptions, we are alluding to the repetition of the description of a building, with a lack of agreement between the material reality, the register and the matrix.

In this context, we can distinguish three situations of duplicate descriptions: total duplication, partial duplication and possible duplication. The description is totally duplicated when the description of the same building is repeated in its entirety in one or more descriptions. Partial duplication occurs when a certain portion of a plot of land is simultaneously described autonomously as a building under a certain number and as part of the description of another building. There is also eventual duplication when, due to similarities in the description, the building may be repeated.

Duplication can also be original when the description is opened or supervening when it is updated.

If there is a duplication of descriptions, the principle of truth and the accuracy of the registration are weakened, and in this sense, the registration cannot ensure the effective existence of the right of any of the people in whose favor it is registered, with repercussions on its effectiveness in relation to third parties.

Duplication can also be original when it occurs when the description is opened or supervening when it is updated.

If there is a duplication of descriptions, the principle of truth and the accuracy of the registration are weakened, and in this sense, the registration cannot ensure the effective existence of the right of any of the people in whose favor they are registered, with repercussions on its effectiveness in relation to third parties.

If we are dealing with the same building of which two people claim to be the owners, despite the duplication of land registrations, the presumption derived

from the respective registrations, which are formally distinct but portray the same physical reality, cannot be invoked here.

As such, none of the registry holders can invoke the presumption arising from Article 7 of the CRPred. in their favor, and the conflict must be resolved by applying the principles and rules of substantive law exclusively, unless the fraud of the person invoking one of the presumptions is demonstrated.

Thus, the conflict must be resolved using civil law, proving who the true owner is, as if no record existed. The solution to be adopted must necessarily be to consider that the effectiveness of all the presumptions is suspended until the conflict of substantive law is suspended.

Key-words
Total duplication; Partial duplication; Possible duplication

Siglas e Abreviaturas

Ac. – Acórdão

Al. – Alínea

Art.º – Artigo

Arts.º – Artigos

BUPi – Balcão Único do Prédio

C.C. – Código Civil

CCom – Código Comercial

Cfr. – Conforme

CIMI – Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis

CPC – Código do Processo Cível

CRP – Constituição da República Portuguesa

CRPred. – Código do Registo Predial

Idem – o mesmo

IRN – Instituto dos Registos e do Notariado

p. – página

P. – Parecer

pp. – páginas

RGG – Representação Gráfica Georreferenciada

SICS – Sistema de Informação Cadastral Simplificado

Sinergic – Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

STA – Supremo Tribunal Administrativo

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

nº – Número

Índice:

Resumo 5

Palavras-Chave 6

Key-words 8

Siglas e Abreviaturas 9

Introdução 12

1. O Registo Predial 13

1.1. Noção de Registo Predial 14

1.1.2. Conceito de prédio 15

1. 2. Efeito Declarativo e Efeito Constitutivo 16

1.3. Fólio Real e Fólio Pessoal 18

1.4. Breve Evolução Histórica 19

1.5. Os Sistemas Francês, Espanhol e Alemão 20

1.5.1 Em Portugal 21

2. Atos sujeitos a registo 24

3. Objeto mediato do registo 26

3.1. Descrições 27

3.2. Inscrições 27

3.3. Averbamentos 28

4. Princípios Registais 28

4.1. Princípio da especialidade 29

4.3. Princípio da Prioridade 30

4.4. Princípio da Presunção da Verdade 31

4.5. Princípio da Legitimação de Direitos 31

4.6. Princípio do Trato Sucessivo 32

4.7. Princípio da Legalidade 32

5. Descrições Prediais 33

5.1. Duplicação de Descrições 36
5. 1. 1. Aplicação do direito substantivo 43
5.2. Causas que motivam a duplicação 44
5.2.1. Falta de Cadastro 45
5.2.2. Justificações de Direitos 48
5.2.3. Aquisição em Comum e sem determinação de parte ou direito 50
5.2.4. O registo de aquisição de prédios não descritos com base em partilha 52
5.3. Duplicação total de descrições 52
5.4. Duplicação parcial de descrições 52
5.5. Análise de um caso concreto 53
5.6. Posição da doutrina 54
5.7. Inutilização de descrições (art.º 87º) 55
6. Funções do Conservador 56
6. 1. Posição da doutrina quanto ao processo de retificação: 60
7. Responsabilidade Civil do Estado por duplicação de descrições prediais 61
Conclusão 62
Bibliografia 63
Jurisprudência 67
Legislação 68
Pareceres do IRN 69

Introdução

No âmbito do Mestrado em Solicitadoria elaboramos a presente dissertação que trata a temática das duplicações de descrições e, perante as mesmas, qual a posição a adotar pelo Conservador, com vista a solucionar o problema.

Os registos dizem respeito a situações jurídicas pessoais, neste caso o registo civil e o registo comercial, ou reportam-se a situações jurídicas reais, existindo o registo predial e o registo de bens móveis. É no âmbito do registo predial que a duplicação de descrições se enquadra.

Para a correta análise deste tema, numa primeira fase, depois de definidos os conceitos de registo predial, bem como a sua estrutura e modo de funcionamento, será explorada uma breve evolução histórica do registo predial, desde os tempos mais antigos até aos dias de hoje, bem como a comparação do direito português com o direito internacional, nomeadamente a França, a Espanha e a Alemanha.

De seguida, analisaremos, resumidamente, quais os atos sujeitos a registo predial e, posteriormente, será dada uma relevância a alguns dos princípios do registo predial, fundamentais que são para a explicação desta temática.

A abordagem mais profunda prender-se-á com as descrições duplicadas e as várias causas que as originam e, após a enunciação destas, passamos para a análise das funções do Conservador, ou melhor, o que poderá ou deverá o Conservador fazer para resolver a complexa questão da duplicação de descrições.

Durante a elaboração desta dissertação, foram utilizados vários Acórdãos e pareceres do IRN que estão devidamente identificados no final da dissertação.

1. O Registo Predial

Um dos objetivos do ordenamento jurídico português consiste em combater a incerteza e a insegurança. O registo público surgiu da necessidade de guardar em memória os factos jurídicos, tendo como intuito fazer prova da sua existência ou da sua ocorrência.[1]

O registo predial está a cargo das Conservatórias do Registo Predial e, atualmente existem Conservatórias do Registo Predial na sede de todos concelhos.[2]

O Sistema Registal Português é um sistema de fólio real, o que significa que é organizado em torno do imóvel e não pelo nome dos proprietários, como ocorre nos sistemas de fólio pessoal.

Podemos caraterizar ainda o sistema registal português como um sistema declarativo, ou seja, este apenas enuncia um facto, mas dele não depende a sua existência, com exceção dos registos de hipoteca (posição brevemente discutida no capítulo 1.2) e de constituição de sociedade, que são sistemas constitutivos, em que através do registo é criada uma situação jurídica.[3]

Já em 1946, ARTUR CARDOSO[4] dizia haver ainda muito por realizar para que prevalecesse o louvável propósito de aperfeiçoamento da técnica dos serviços, que apenas se alcançaria melhorando a identificação dos prédios.

Como o registo predial se destina a fornecer em termos gerais informação ao público, deve ser e mostrar-se organizado em moldes que permitam a obtenção de conhecimento fiável, assegurando, dessa forma, a dita publicidade à situação jurídica dos prédios e tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.[5]

O combate à incerteza e insegurança efetiva-se de duas formas: a posteriori, através do processo, resolvendo a incerteza atual, e a priori, evitando a incerteza futura. A segurança do comércio jurídico é resultado da própria proteção conferida pela publicidade registal.

---

[1] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 13.
[2] Idem, ibidem, p. 425.
[3] SOARES, Carla – *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro Conceptual.* Coimbra: Almedina, 2009, p. 115.
[4] CARDOSO, Artur A. de Castro Pereira Lopes – O Código do Registo Predial – Sua Atualização, p. 6 – Revista da Ordem dos Advogados (ROA), Ano 1946 - Vol. I - Ano 6 - Nº 1 e 2.
[5] Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo nº 0198/15, 04 de outubro de 2017. Relator Carlos Carvalho.

Tanto a certeza como a segurança constituem a razão primordial do direito, não só quanto à elaboração e formulação das normas que constituem o direito, mas também quanto às relações concretas e situações subjetivas de que a pessoa é titular.[6]

O sistema de aquisição de direitos sobre imóveis português é um sistema de título, dado que apenas é necessário um título de aquisição para ocorrer a mutação jurídico real.[7] O título torna-se assim, suficiente para a produção do efeito real.

1.1. Noção de Registo Predial

"O registo consiste na memorização de factos jurídicos tipificados na lei, por via da sua inscrição em suporte próprio, efetuada sob a responsabilidade do Estado, com controlo da sua verdade e legalidade."[8]

Resulta do art.º 1º do CRPred. que o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Os registos destinam-se a proteger e garantir os direitos dos cidadãos e a determinar e ordenar os direitos sobre os bens,[9] sendo certo que a primeira finalidade do registo não é esta. O registo predial ocupa-se, em primeiro lugar, em oferecer segurança ao comércio jurídico ou tráfico jurídico imobiliário.

O registo predial assume um caráter paradigmático enquanto direito subsidiário dos outros ramos de direito registal, sendo considerado subsidiário dos mesmos. Assim, por exemplo, O DL nº 349/89, de 13/10, que deu lugar à alteração do Código do Registo Comercial estabelece que o registo predial continua a ser a matriz que contém a disciplina comum da instituição do registo, do qual o direito comercial constitui uma sua especialidade.[10]

Posto isto, tal como estabelecido no referido DL, não se deve manter a ideia de que, "subjacente à elaboração do Registo Comercial, de abandonar a

---

[6] JARDIM, Mónica – *Escritos de Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Almedina, 2015, p.7.
[7] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág.225.
[8] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 14.
[9] CÂMARA, Vítor – *Dos Registos, Em especial o Registo Comercial: Caraterísticas e Fragilidades.* Lisboa: CHIADO Editora, 2016, p. 40.
[10] Tal já salientado pelo DL nº 42644, de 14 de novembro de 1959.

tradicional subsidiariedade do regime do registo predial relativamente ao do registo comercial". Isto para salientar que, são aplicáveis ao registo comercial as disposições relativas ao registo predial, com as devidas adaptações, para o suprimento das lacunas de direito comercial, que sejam compatíveis com os princípios deste.

O mesmo acontece no que respeita ao registo predial em relação ao CPC. Por exemplo, o art.º 156º CRPred. que, relativamente aos atos, prazos e processos dispõe que é aplicável subsidiariamente o CPC, havendo aqui aplicação subsidiária no sentido inverso.

Esta necessidade do registo predial sentiu-se principalmente no que respeita aos encargos dos imóveis. Assim, por exemplo, se alguém quiser adquirir um imóvel, o dito comprador, além de querer saber quem é o proprietário, também quer saber se o imóvel tem ónus ou encargos. A única forma de exteriorizar se esse imóvel tem encargos, direitos ou limitações é através do registo predial.[11]

1.1.2. Conceito de prédio

O registo predial tem por objeto mediato os prédios que se encontrem no domínio privado, estando fora do âmbito do registo predial os bens que permanecem no domínio público.

O CRPred. não define o conceito de prédio, pelo que temos de recorrer do conceito de prédio consagrado no CIMI, designadamente nos seus arts.º 2º a 5º. Com efeito, estabelece o art.º 2º que prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património.

[11] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 271-272.

A descrição tem de identificar a qualidade do prédio, nomeadamente se a sua natureza é rustica, urbana ou mista, tal como exigido pelo art.º 82º nº1 b) CRPred.

Observamos, deste modo, que para efeitos de registo predial, os prédios classificam-se em prédios rústicos, urbanos ou mistos. Relativamente aos prédios rústicos e urbano, o seu conceito resulta da lei civil, conforme o art.º 204º nº2 C.C. Contudo, manifestando-se estes conceitos insuficientes, é indispensável ter em conta a finalidade económica e social do prédio em questão.[12]

Deste modo, são prédios rústicos os prédios destinados a qualquer tipo de cultura, ainda que compreendam palheiros, adegas e celeiros, sendo destinados à utilização geradora de rendimentos agrícolas e silvícolas nos quais não se encontrem edificações ou existam apenas construções acessórias sem autonomia económica, tal como resulta do excerto do art.º 3º CIMI.

Por outro lado, os arts.º 4º e 6º do CIMI, estabelecem que prédios urbanos são os destinados à habitação ou exercício de indústria que não seja exclusivamente a exploração de um solo, compreendendo prédios já edificados ou terrenos para construção, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização.

Por sobrante, prédios mistos serão aqueles que reúnam, em simultâneo, as condições dos prédios urbanos e rústicos, definição que resulta do art.º 5º CIMI.

1. 2. Efeito Declarativo e Efeito Constitutivo

Tendo em conta os efeitos do registo, este pode ter um efeito declarativo ou um efeito constitutivo.

O registo predial tem efeito declarativo, quando apenas enuncia um facto, mas que dele não dependa a sua existência ou extinção, ou constitutivo, quando através dele se cria uma situação jurídica.[13] Declarativo é o princípio de que o

[12] GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018, pág. 204.
[13] SOARES, Carla – *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro Conceptual.* Coimbra: Almedina, 2009, p. 115.

direito não inscrito é imponível a um terceiro que inscreveu o seu direito no registo, como é o caso da França, Itália, Espanha e Portugal.[14]

O efeito constitutivo são os casos em que a constituição ou transmissão de um direito depende do registo. Dito de outra forma, são aqueles em que a inscrição no registo é determinante para a aquisição ou constituição do direito real, como acontece na Alemanha, Áustria, Suíça e Austrália.

Em regra, o registo português não tem efeito constitutivo ou transmissivo, com exceção da hipoteca que, de acordo com o art.º 4º nº2 do CRPred. e o art.º 687º C.C., a eficácia dos factos constitutivos da hipoteca depende, mesmo entre as partes, da realização do registo, o que pressupõe que o registo da hipoteca tem natureza constitutiva.

Há, no entanto, opiniões contrárias, designadamente, as de HEINRICH EWALD HÖRSTER[15] e VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO[16], que defendem que o registo predial nem na hipoteca é constitutivo. Para estes autores, o registo predial destina-se a dar publicidade a factos constituídos antes do registo, aqui se inserindo o caso da hipoteca.

Na verdade, a questão da natureza jurídica do sistema registal português divide a doutrina, existindo duas vertentes, na qual uma defende que o registo predial tem efeito declarativo e outra que, apesar de considerar que o efeito do registo é predominantemente declarativo, também admite que o registo tenha eficácia constitutiva em algumas situações.

Estatui o art.º 408º C.C., que "A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato (...)". Nestes termos, VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO[17] sustenta não ser possível instituir o registo constitutivo, em conformidade com essa normal legal. O mesmo autor assinala que "há quem afirme que a eficácia declarativa do registo comporta algumas exceções. A hipoteca tem sido apontada como um dos exemplos

[14] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 285.
[15] O autor afirma que a eficácia declarativa do registo está em perfeita consonância em a regra do art.º 408º nº1 do C.C.. HÖRSTER, Heinrich Ewald – *A função do registo como meio de proteção do tráfico jurídico*. Regeste, nº 70, 1986, pp. 276 e ss.
[16] MACHADO, Virgílio Félix – *O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis*, julho, 2022, pp. 50 e ss.
[17] Idem, ibidem, pp. 50 e ss.

clássicos de exceção à eficácia declarativa do registo."[18] Desta forma, defende o autor que a hipoteca não constitui uma exceção à eficácia declarativa do registo.

Sendo um sistema de eficácia meramente declarativa, apresenta a desvantagem de permitir a dupla alienação, situação que não se verificaria nos sistemas de eficácia constitutiva, por estes oferecerem mais segurança jurídica do que os sistemas com eficácia declarativa.[19]

Neste sentido, VÍRGILIO FÉLIX MACHADO,[20] "Considerando que a mutação jurídica-real dos direitos só opera com a realização do registo, evitam-se, deste modo, os casos de dupla alienação. Se o direito real apenas existe com o registo, antes deste não existe direito e, por isso, não pode existir dupla alienação."

1.3. Fólio Real e Fólio Pessoal

Tradicionalmente, os sistemas registais estão organizados de acordo com um dos seguintes modos: o sistema de fólio real que parte da identificação do prédio (descrição predial), ou segundo o fólio pessoal que parte da identificação dos titulares registais (proprietário).

O sistema português é de fólio real, tal como resulta do art.º 79º nº3 CRPred., bem como os sistemas Alemão, Suíço, Austríaco e Espanhol. Exemplos de sistemas de fólio pessoal são os da França e Itália.[21]

O fólio real reflete a vida do prédio, tendo em conta os diversos direitos reais que se transmitem e constituem sobre o mesmo e, desta forma, mostra-se "inconcebível a existência de uma inscrição sem que previamente exista uma descrição que lhe sirva de suporte".[22]

Em regra, os sistemas de fólio real são acompanhados por ficheiros pessoais, tal como resulta do exposto nos nºs 1 e 3 do art.º 24º do CRPred.

---

[18] MACHADO, Virgílio Félix – *O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis*, julho, 2022, p. 52.
[19] Idem, ibidem, p. 67 e ss.
[20] Idem, ibidem, p. 67.
[21] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 285.
[22] I GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018, pág. 204.

1.4. Breve Evolução Histórica

Desde cedo se sentiu a necessidade de publicitar os direitos sobre os imóveis, especialmente os direitos reais de garantia, dada a importância e a necessidade de os dar a conhecer face a terceiros.

Para que os registos salvaguardem uma certeza jurídica, é condição que as ocorrências dos fatos sejam verificadas de forma qualificada, de modo que não surjam dúvidas futuras sobre a sua verificação.[23]

As primordiais tentativas de publicidade visavam a proteção dos terceiros adquirentes.

Desde muito cedo que foi sentida a necessidade de proteger os direitos de propriedade dos cidadãos, bem como criar estabilidade nas relações jurídicas sobre os prédios. Na Mesopotâmia fez-se sentir o cuidado de garantir aos cidadãos a possibilidade de provar a ocorrência de factos relevantes para as relações jurídicas, ao se registar em pedra a ocorrência de transações imobiliárias.[24] A estes acontecimentos fala-se do *Kuduru* (que significava limite), que se baseou nas pedras que marcavam a propriedade imobiliária, onde apareceu a transmissão de imóveis a alguns grupos familiares assírio-babilónicos.[25] Em concreto na Babilónia, no ato de venda ou constituição de um encargo imobiliário sobre um imóvel, chegou a ser necessária a presença de quinze testemunhas.[26]

De acordo com MOUTEIRA GUERREIRO[27], "no antigo Egipto parece ter havido uma bastante mais elaborada publicidade registal." Isto porque, no Antigo Egipto houve indicações de contratos de compra e venda de terrenos, inscritos em registos estruturados para afiançar a legitimidade da transmissão dos direitos sobre os prédios.

No antigo direito grego, existiram indícios de formas de publicidade mais evoluídas que assinalavam os encargos do prédio. Desta forma, os *oroi* eram

---

[23] SOARES, Carla – *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro Conceptual.* Coimbra: Almedina, 2009, p. 113.
[24] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 11.
[25] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 16.
[26] JARDIM, Mónica – *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para efeitos de registo.* Reimpressão. Coimbra: Almedina, 2015, p. 38.
[27] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 16.

tabuletas de pedra que eram colocadas nos prédios sobre os quais recaíam hipotecas e donde constava a descrição predial, bem como a quantia em dívida e os nomes dos devedores e dos credores.[28] Consta-se que existiram arquivos nos quais se depositavam cópias dos documentos translativos da propriedade e os funcionários responsáveis exerciam uma qualificação antes de admitir o documento à sua guarda.[29] Desta forma, podemos afirmar que haviam formas de publicidade mais evoluídas em algumas cidades gregas.

Na civilização romana a forma escrita não era tão usual. De facto, existia uma clandestinidade do tráfico imobiliário, e não existia qualquer regime de publicidade organizada, o que levou a que se aplicassem fortes sanções, de modo a punir a dupla venda. [30]

1.5. Os Sistemas Francês, Espanhol e Alemão

Em França existiu a figura do *nantissement*, uma "espécie de investidura pública na titularidade do imóvel"[31], sendo este a mais conhecida figura da publicidade registal francesa. Contudo, só em 1789, com a queda do sistema feudal, esta figura do *nantissement* foi substituída pela transcrição dos atos nos registos públicos. [32]

Em 1955, o sistema francês ampliou os atos sujeitos a registo, introduziu o princípio do trato sucessivo, manteve o sistema da inoponibilidade, criou multas a quem não procedesse ao registo, introduziu a harmonização entre o registo e o cadastro, manteve um sistema de registo em que o conservador tem funções de qualificação limitadas a certos aspetos.[33]

O sistema francês traduz-se num sistema de transcrição de documentos que são enviados ao registo, sendo a organização do registo feita com base nas pessoas.

---

[28] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003, p. 13.
[29] GUERREIRO, J. A. Mouteira – Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português. Coimbra: Coimbra Editora, 2014, p. 420.
[30] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 17.
[31] Idem, ibidem, p. 18.
[32] Idem, ibidem, p. 18.
[33] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 294-295.

Já em Espanha, a Ley Hipotecária de 1861 foi precedida de uma fase de intensa preparação legislativa e inspirou-se no sistema registal alemão, tendo sofrido várias alterações, das que se destacam as reformas de 1869 e 1909.[34] O sistema espanhol tem sido referido como um sistema intermédio, em que a inscrição não é facto constitutivo, com exceção da hipoteca, mas é sempre necessária para que o direito seja inatacável.

A principal caraterística do sistema alemão é o efeito constitutivo nos negócios jurídicos inter-vivos. O direito germânico carateriza-se pela exigência da publicidade como elemento essencial para a aquisição da propriedade.[35] Para a constituição, a transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre os imóveis é fundamental a inscrição no registo.[36]

1.5.1 Em Portugal

Já no que diz respeito ao sistema registal português, o Decreto de 26/10/1836 lançou o registo predial em Portugal, sob a influência do Código Civil Francês.[37] Foi este decreto que aprovou a Primeira Lei Hipotecária em Portugal.

Tal lei surgiu perante a preocupação de garantir o crédito territorial hipotecário e, também o registo dos navios e os prédios sobre os quais incidisse uma hipoteca, um usufruto ou uma ação litigiosa sobre o domínio ou penhora, estavam sujeitos a registo. Este registo devia ser efetuado 30 dias após a celebração do ato sendo que, caso o registo fosse feito dentro do prazo, os respetivos efeitos retroagiam à data da celebração do ato.[38]

Tendo em conta este diploma legal, os registos só eram válidos por 10 anos, precisando por isso mesmo de ser renovados para continuar a produzir efeitos.[39]

---

[34] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003, p. 25.
[35] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 34.
[36] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 285-288.
[37] CÂMARA, Vítor – *Dos Registos, Em especial o Registo Comercial: Caraterísticas e Fragilidades.* Lisboa: CHIADO Editora, 2016, p. 54.
[38] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 11.
[39] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 39.

O prédio era descrito na própria inscrição, pois, pese embora o registo fosse feito no lugar da situação do prédio, não tinha como base a descrição do imóvel.[40]

Contudo, esta Lei padecia de falhas, uma vez que não garantia a prioridade do direito primeiramente inscrito, pelo que, em 1863 (1 de julho) foi publicada uma nova Lei Hipotecária que veio impor o registo como requisito absoluto de eficácia, sem o qual os factos que lhe estavam sujeitos não poderiam sequer ser invocados em juízo pelas próprias partes.[41]

Deste modo, era a data do registo e não já a do título que fixava o ato – art.º 42º nº1 do referido diploma.

Foi com esta lei que ficaram consagrados os princípios da publicidade, da especialidade e o da prioridade.

Em 1866, com o Código Civil de Seabra alargou-se o leque dos factos sujeitos a registo, mas este deixa de ter efeito constitutivo, passando a adotar um sistema meramente declarativo, em que o registo apenas valia como condição de oponibilidade do facto face a terceiros. [42]

Com o Decreto de 18 de dezembro de 1869, pela primeira vez são criadas as conservatórias do registo predial e, o regulamento de 28 de março de 1870 concedeu ao titular inscrito a presunção *tantum iuris* de que o direito lhe pertence. [43] Este diploma sofreu várias alterações até à publicação do Regulamento de 20/01/1898, que institui a maior parte dos princípios que ainda hoje vigoram.

Em 1928 surgiu, por fim o primeiro Código de Registo Predial, pelo DL nº 15.113, de 31/03 que veio nesse mesmo ano a ser alterado pelo DL nº 15.986, de 29/09.

O CRPred. de 1929 estabelecia que a organização do sistema de registo assentava na identificação dos prédios sobre que recaía a inscrição e ainda que de cada prédio se faria uma distinta e separada descrição.

---

[40] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 39.
[41] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 11.
[42] Idem, ibidem, p. 12.
[43] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 20.

Relativamente às duplicações de descrições, estabelecia que a duplicação do mesmo prédio nunca se iria repetir prevendo, contudo, que caso acontecesse o conservador deveria ligar as duas descrições com referência recíproca.[44]

Durante o período de tempo que levou à promulgação deste Código de 1929 (que durou até ao ano de 1959), foram publicados diversos diplomas importantes como, por exemplo, a Lei nº 2049, de 06/08/1951 que institui o regime do registo obrigatório nos concelhos onde vigorasse o cadastro geométrico da propriedade.[45] Também o DL nº 40 603, de 18/05 de 1956, que criou a escritura de justificação, destinada a suprir a falta de documentos necessários ao registo, embora desde 13 de julho de 1918 (DL nº 4619), já existisse o processo especial de justificação.

Em 1947 foi introduzida a obrigação legal de registar nos concelhos onde o cadastro geométrico da propriedade já estivesse executado, permanecendo a regra do registo facultativo em todos os outros concelhos.[46]

O Código do Registo Predial de 1959 veio consagrar uma importante reforma do registo predial, na medida em que foi através deste código que o registo das hipotecas contratuais passou a ser constitutivo, no sentido em que a eficácia entre as partes ficava dependente da realização do registo.[47]

O processo de justificação judicial foi admitido para o reatamento do trato sucessivo e para o cancelamento de encargos.

A entrada em vigor do atual Código Civil obrigou a uma nova reforma do Código do Registo Predial, tendo sido publicado um novo Código do Registo Predial.

Também o Código anterior [48] já dispunha de norma a versar especificamente sobre a descrição duplicada, no seu art.º 159º. [49]

---

[44] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 3.
[45] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 40.
[46] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 12.
[47] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 21.
[48] DL nº 47 611, de 28/03/1976.
[49] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 4.

Este, além de prever a ligação das descrições duplicadas por meio de referência recíproca, distinguia, ainda, duas situações: por um lado, quando não existia inscrição em vigor sobre uma das descrições esta seria inutilizada; e por outro lado, quando houvesse inscrição em vigor nas descrições duplicadas, só a requerimento de todos os interessados se podia inutilizar uma delas, lançando-se à margem da descrição subsistente as cotas de referência inutilizada.

O Código de 1967 manteve-se em vigor até à remodelação do sistema de registo.

Em 1984, foi aprovado o código atualmente vigente. Este código introduziu na prática profundas alterações ao sistema registal, que aqui não analisaremos.

Através de vários diplomas que se publicaram até 2008, foram modificados alguns artigos do Código e aditados outros. Foram alteradas disposições do C.C. e do CRPred., e introduzidas outras, designadamente no que diz respeito aos processos de justificação e de retificação do registo.[50]

2. Atos sujeitos a registo

Só podem ser registados os factos legalmente sujeitos a registo, previstos nos arts.º 2º e 3º CRPred. ou em qualquer lei avulsa.

Nas diversas alíneas do nº 1 do artigo 2º do CRPred. podemos encontrar as situações jurídicas sujeitas a registo a que a lei denomina como "factos sujeitos a registo". Contudo, existem muitas situações jurídicas que não se podem considerar como factos como é o caso do direito de propriedade, da hipoteca, ou da penhora.[51]

[50] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 47.
[51] Idem, ibidem, p. 285.

Deste modo estão sujeitos a registo, os factos enunciados no art.º 2º CRPred.[52] e também, os do art.º 3º.[53]

[52] "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;
b) Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;
c) Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados na alínea a);
d) As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações;
e) A mera posse;
f) A 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;
g) A cessão de bens aos credores;
h) A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos;
i) A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia;
j) A afetação de imóveis ao caucionamento das reservas técnicas das companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;
l) A locação financeira e as suas transmissões;
m) O arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural;
n) A penhora e a declaração de insolvência;
o) 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;
p) A apreensão em processo penal;
q) A constituição do apanágio e as suas alterações;
r) O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;
s) O ónus de casa de renda limitada ou de renda económica sobre os prédios assim classificados;
t) O ónus de pagamento das anuidades previstas nos casos de obras de fomento agrícola;
u) 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;
v) Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;
x) A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;
z) Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados;
aa) O título constitutivo do empreendimento turístico e suas alterações."

[53] "a) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior, bem como as ações de impugnação pauliana;
b) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;
c) As decisões finais das ações referidas nas alíneas anteriores, logo que transitem em julgado;
d) Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens;
e) As providências decretadas nos procedimentos referidos na alínea anterior."

Com a reforma operada pelo DL nº 116/2008, de 4 de julho, o registo predial tornou-se diretamente obrigatório. O pedido de registo deixou de ser um ónus para passar a ser uma obrigação legal.

O registo ser obrigatório, nos termos dos arts.º 8-Aº a 8-Dº, tem como finalidade potenciar a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registal.[54]

A obrigatoriedade do registo demanda que, correlativamente, existam entidades obrigadas à sua promoção, nomeadamente, as que celebrem escrituras públicas, autentiquem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas.[55]

No art.º 8-Aº nº1 al. a) estão enunciadas um conjunto de exceções à obrigatoriedade do registo, sendo, nestes casos, o registo facultativo. Apesar do caráter facultativo, a não realização do mesmo pode implicar a perda do direito, ou seja, pode levar ao decaimento ou oneração do direito não inscrito, em virtude da proteção conferida ao terceiro que aceda ao registo[56] – art.º 5º nº4 CRPred.

O art.º 3º CRPred. enumera as ações judiciais sujeitas a registo, sendo de sublinhar que a obrigação de promover o registo abrange não apenas a pendência das ações, mas também as decisões finais, diga-se transitadas, nelas proferidas.

3. Objeto mediato do registo

"São objeto do registo os factos com relevância jurídica a que a lei impõe o registo como condição para poderem ser invocados perante terceiros e a que atribui valor de prova que só pode ser ilidida por via contenciosa em que deve também ser pedido o cancelamento ou a retificação do registo." [57]

O registo predial tem por objeto os prédios que se encontrem no domínio privado, estando, por isso, fora do registo predial os prédios que se encontrem fora do comércio jurídico (bens que permanecem no domínio público).

---

[54] GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018, pp. 109-110.
[55] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág. 266.
[56] ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020, p.30.
[57] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 16.

3.1. Descrições

As descrições prediais têm como finalidade a identificação física, económica e fiscal dos prédios, sendo um ato de registo.

O registo predial português assenta no prédio e não propriamente nos sujeitos titulares dos direitos registados, sendo a descrição a figura tabular onde se identifica o prédio objeto da relação jurídica registal.[58]

O tema das descrições prediais é desenvolvido no ponto 5 dedicado às Descrições Prediais.

3.2. Inscrições

Tal como resulta do enunciado no art.º 91º CRPred., as inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extrato dos factos a eles referente e estas só podem ser lavradas com referência a descrições genéricas ou subordinadas. Sendo assim, é à inscrição que cabe cumprir a finalidade para qual o registo predial está instituído.[59]

De acordo com o art.º 2º CRPred., o que se regista são factos, os quais constituem o objeto principal da inscrição.[60]

Tendo em conta a sua eficácia, as inscrições podem ser classificadas como definitivas ou provisórias por dúvidas ou por natureza.

Relativamente às inscrições provisórias por natureza são só as que a lei expressamente determine, de acordo com o art.º 92º CRPred.

Os registos que não possam ser lavrados como definitivos, mas que ao mesmo tempo não estejam feridos de qualquer vício que acarrete a sua recusa, nem respeitem a situações que conduzem à provisoriedade por natureza, são lavrados como provisórios por dúvidas[61] - art.º 70º CRPred.

---

[58] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 325.
[59] GONZÁLEZ, José Alberto – *A Realidade Registal Predial Para Terceiros*. Lisboa: Quid Juris, 2006, pág. 220.
[60] ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020, p. 18
[61] GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018, pág.189.

3.3. Averbamentos

De acordo com o art.º 88º CRPred., por averbamento podem ser alterados, completados ou retificados os elementos da descrição, ficando ressalvados os direitos de quem não teve intervenção nas alterações, desde que definidos nas inscrições anteriores.

O termo completar acaba por se traduzir numa modificação da descrição e, dessa forma, numa alteração da mesma.[62]

É através dos averbamentos que se altera o conteúdo da inscrição, ou seja, a situação jurídica dos prédios.

Os averbamentos, tal como as anotações, são efetuados, em regra, às descrições ou inscrições, consoante o caso.[63]

As alterações resultantes de averbamento às descrições não podem prejudicar os direitos de quem nelas não interveio, desde que tais direitos estejam já definidos em inscrições anteriores, de acordo com o art.º 88º nº2 do CRPred.

Desta forma, não pode ser feita à revelia do titular inscrito qualquer alteração da descrição que prejudique o conteúdo do direito já publicitado, fazendo com que as consequências que decorram dos averbamentos não possam ser opostas ao titular inscrito que nelas não interveio.[64] Excetuam-se deste regra, as alterações documentalmente comprovadas que dão lugar a uma atualização oficiosa.

4. Princípios Registais

De forma a atingir a proclamada finalidade do registo (art.º 1º CRPred.) o registo predial rege-se por determinados princípios, aos quais daremos mais enfase ao princípio da especialidade, ao da prioridade, ao da presunção da verdade, ao da legitimação de direitos, ao do trato sucessivo e ao princípio da legalidade.

---

[62] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 328.
[63] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 163.
[64] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 328-329.

4.1. Princípio da especialidade

"O sistema procura em concreto dar resposta à necessidade de certeza do registo", afirma MOUTEIRA GUERREIRO.[65] Deste modo, tanto o prédio como os direitos que sobre ele possam existir devem ser claramente definidos no registo, por forma a não suscitarem quaisquer dúvidas. Logo, a cada ato deve corresponder um registo próprio.

Em sintonia com o princípio da especialidade todos os elementos do registo devem ser certos e concretamente determinados, nomeadamente os sujeitos, o objeto e os factos que se pretendem inscrever.[66]

Consequentemente, os sujeitos e os objetos de registo, têm de ser claramente especificadas e individualizadas. É em conformidade com este princípio que a cada prédio corresponde uma descrição, não sendo de todo possível que uma descrição descreva mais do que um prédio.

4.2. Princípio da tipicidade

O princípio da tipicidade, ou do *numerus clausus*, determina que só podem ser levados a registo os factos que a lei indica como sujeitos a registo e nada mais.

O princípio do *numerus clausus* vigora no nosso ordenamento jurídico e encontra-se expresso no art.º 1306º do C.C., em que proclama que "não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional."

Os factos jurídicos sujeitos a registo predial estão enumerados nos arts.º 2º e 3º do CRPred. incluindo ainda as ações, decisões, procedimentos e providências, ou os factos previstos em qualquer outra lei avulsa.

Importa, contudo, ter em conta a finalidade principal do registo, que é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário e, deste modo, só gozam desta publicidade os factos taxativamente previstos como sujeitos a registo.

---

[65] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 28.
[66] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 213.

4.3. Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade traduz-se no facto de o direito que primeiramente for registado prevalece sobre os que posteriormente o vierem a ser relativamente aos mesmos bens.[67]

Este princípio está intimamente relacionado com a apresentação do pedido, já que o que define a prioridade dos registos e o que marca a data dos mesmos é a apresentação dos documentos no livro Diário, que se destina à anotação cronológica dos pedidos de registo e respetivos documentos.

O princípio da prioridade, presente no art.º 6º do CRPred. reflete-se na expressão *latina primor tempore potior jure*, mas que em relação ao registo se traduz primeiro no registo melhor no direito.

Aqui, não se trata da prioridade na criação do direito, na medida que o direito que foi primeiramente constituído prevalece sobre o direito que foi posteriormente constituído. Estamos a referir-nos à prioridade do direito que foi primeiramente registado, ainda que este tenha sido posteriormente constituído.[68]

Este é um dos princípios que traduz a utilidade do registo, assegurando uma hierarquia dos direitos, de forma a assumir a respetiva publicidade e prioridade.[69]

A prioridade registal determina a exclusão do direito totalmente incompatível que acede posteriormente ao registo ou graduação dos direitos, sempre que a tutela do direito primeiramente registado não implique necessariamente a exclusão do direito posteriormente registado.[70]

[67] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, p. 25.
[68] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 237.
[69] GONZÁLEZ, José Alberto R. L.; JANUÁRIO, Rui – *Direito Registal Predial* – Noções Práticas. 2ª ed. Lisboa: Quid Juris, 2005, p. 15.
[70] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág. 269.

4.4. Princípio da Presunção da Verdade

De acordo com o princípio da presunção da verdade (art.º 7º CRPred.), o que constar do registo é juridicamente existente e, deste modo, o direito no registo aí enunciado existe e existe com a precisa extensão nele refletida.[71]

Desta forma, o titular inscrito, para além de estar legitimado a atuar no tráfico e no processo como titular do direito, não carece de provar factos demonstrativos da validade, existência e eficácia do direito registado, nem factos relativos à qualificação, conteúdo ou amplitude do direito, muito menos tem de provar que o direito lhe pertence.[72]

Da mesma maneira que o registo pressupõe que o direito existe, o registo pressupõe ainda a presunção de que quem consta no registo como titular de um direito real sobre um bem imóvel é de facto o seu titular e, como tal, pode dispor desse direito.[73]

Por a presunção registal ser uma presunção legal, daí decorre o facto de que o titular do registo não precisa de provar que o direito lhe pertence. Isto porque o ónus da prova é sempre invertido, e quem quiser demonstrar que o direito não lhe pertence é que tem de o provar. Trata-se, pois, de uma presunção ilidível - art.º 350º C.C.

4.5. Princípio da Legitimação de Direitos

O princípio da legitimação de direitos dirige-se especialmente ao titulador do ato de registo, mais do que propriamente ao conservador.[74] Ou seja, só quem estiver legitimado para exercer direitos é que os pode fazer.

Consequentemente, só quem tiver os seus bens inscritos em seu nome no registo é que os pode transmitir, tal é o que nos diz o art.º 9º nº 1 CRPred.

A violação deste princípio não gera nem a nulidade nem a anulabilidade dos atos, tendo repercussões apenas a nível disciplinar.

---

[71] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 357.
[72] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág.277.
[73] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 357.
[74] GONZÁLEZ, José Alberto R. L.; JANUÁRIO, Rui – *Direito Registal Predial* – Noções Práticas. 2ª ed. Lisboa: Quid Juris, 2005, p. 16.

O art.º 9º nº 2 CRPred. comporta as exceções a este princípio e o nº 3 está previsto para as transmissões de bens situados em concelhos onde não vigorou o registo obrigatório. Ou seja, pode-se prescindir desse registo se o ato a realizar consistir na primeira transmissão posterior a 1 de outubro de 1984, desde que se exiba o título pelo qual se prove o direito do transmitente.

4.6. Princípio do Trato Sucessivo

Previsto no art.º 34º do CRPred., o princípio do trato sucessivo exprime que a inscrição do direito do transmissário depende da prévia inscrição do direito do transmitente e, deste modo, cada titularidade deve ser apoiada na anterior. Consequentemente, cabe ao conservador assegurar que o registo estabelece uma cadeia ininterrupta de transmissões e onerações do bem, tendo as inscrições que ser contínuas entre si.[75]

O princípio do trato sucessivo possui duas modalidades, sendo uma delas a modalidade da inscrição prévia e a outra a modalidade da continuidade das inscrições. A primeira, a modalidade da inscrição prévia, diz respeito aos prédios não descritos ou descritos (art.º 34º nº1, e 3 CRPred.), mas sem registo de aquisição em vigor. A segunda modalidade da continuidade das inscrições visa a continuidade do registo, de forma a garantir a quem possui uma inscrição de aquisição, que nenhuma nova inscrição definitiva será lavrada sem a sua intervenção (art.º 34º nº 4 CRPred.).[76]

4.7. Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade exprime que o conservador deve fazer um controlo sobre os atos de registo, podendo este recusar os atos de registo, nos termos do art.º 68º CRPred., ou pode qualificá-los como provisoriamente por dúvidas (art.º 70º CRPred.).

Isto é, só podem ser aceites para registo os títulos que sejam juridicamente válidos e ainda os atos que a lei designe como atos sujeitos a registo predial.

---

[75] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 34.

[76] LOPES, Pedro Miguel Avidos – *O Trato Sucessivo e Questões Conexas* – Dissertação de Mestrado em Solicitadoria, ESTG , IPP, novembro de 2018, pp. 42 e ss.

Não se trata apenas de um mero controlo formal, já que o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido de registo com base nas normas legais aplicáveis e, além disso, deve examinar os documentos que lhe são apresentados bem como os registos anteriores.[77]

Desde o Regulamento de 1898 que o ordenamento jurídico português consagra o princípio da legalidade de uma forma rigorosa, isto é, ao atribuir ao conservador "a função de efetuar o controlo de forma e de fundo dos documentos apresentados, tanto por si sós, como relacionando-os com os eventuais obstáculos que o Registo possa opor ao assento pretendido."[78]

5. Descrições Prediais

Podemos retirar do art.º 79º nº1 CRPred. que a descrição predial tem por finalidade a identificação física, económica e fiscal do prédio. A identificação física do prédio deve corresponder à localização geográfica do prédio, com a indicação do nome da rua e do número de polícia ou das confrontações, denominação (se a tiver), bem como da respetiva área.[79]

A identificação económica diz respeito à determinação da natureza do prédio, nomeadamente se estamos perante um prédio rústico, urbano ou misto, bem como do seu valor patrimonial e qual a sua finalidade.[80]

Por outro lado, a identificação fiscal corresponde à indicação da matriz predial ou do respetivo número de identificação predial.

Por conseguinte, o n° 2 do art.º 79º CRPred. acrescenta que de cada prédio se faz uma descrição distinta, melhor dizendo, cada descrição deve ajustar-se a um só prédio.

Esta estatuição reforça a ideia de que a cada prédio deve corresponder uma e só uma descrição, sendo mais rigorosa do que a existente noutros sistemas, como por exemplo, o sistema espanhol, que prevê que uma descrição

---

[77] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 33.
[78] JARDIM, Mónica – *Escritos de Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Almedina, 2015, p. 171.
[79] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 398.
[80] DALA, Regina Nayessu Marcelino – *Aquisição Tabular: Efeito Atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial.* Universidade de Lisboa, Faculdade de Direito – Mestrado em Direito e Prática Jurídica. 2019, p. 27.

possa ser parte de um prédio material ou compreender, no todo ou em parte, vários ou ainda referir-se a certos bens.[81]

Conforme SEABRA MAGALHÃES[82], a descrição deve ser única e deve fazer com que se distinga perfeitamente de todo e qualquer outro prédio.

As descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento, ou seja, não podemos abrir de uma descrição de forma autónoma para simplesmente descrever um prédio.[83] Isto significa que não há possibilidade de haver qualquer inscrição sem que previamente exista ou então se abra uma descrição, isto porque o ordenamento jurídico se baseia no prédio e não nos titulares do direito.

A introdução do sistema informático, obrigou a que as fichas de registo se tivessem de preencher continuadamente e não em papel como anteriormente.[84] Daí que o art.º 79º nº 3 CRPred. venha indicar que a seguir à descrição do prédio são lançadas as inscrições ou as correspondentes cotas de referência. Deixando as inscrições de vigorar, essa informação deixa também de vigorar, passando a histórico na base de dados do sistema.

Cumpre dizer que relativamente aos prédios existem duas hipóteses: ou eles estão descritos ou não estão, e, nesse caso, dizem-se não descritos ou omissos. Este tipo de situações constitui uma imperfeição do sistema que urge solucionar, o que se anunciou que irá ocorrer com a conclusão do Cadastro e do BUPi (Balcão Único do Prédio).[85]

Contudo, apesar de existir esta necessidade de que todos os prédios estejam descritos, o CRPred. não consente que se abram descrições a pedido de qualquer interessado.[86]

Relativamente ao seu conteúdo, o art.º 82º do CRPred. enumera as menções gerais que deve conter a descrição, sendo que as descrições subordinadas devem ainda conter as menções constantes do art.º 83º do CRPred.

---

[81] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 485.
[82] MAGALHÃES, Jorge de Seabra – *Estudos de Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 1986, pp. 62-63.
[83] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, p. 399.
[84] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 485.
[85] Idem, ibidem, p. 485.
[86] Idem, ibidem, p. 486.

Assim sendo, a descrição deve conter o número de ordem privativo dentro de cada freguesia, seguido dos algarismos correspondentes à data de apresentação de que depende. O número da descrição é único.

A descrição deve conter a natureza do prédio, nomeadamente se é rústica, urbana ou mista, devendo ter-se em conta na distinção dos prédios em rústicos, urbanos e mistos, o critério do destino, finalidade económica e aplicação concreta do prédio.[87]

A denominação do prédio, que nem sempre existe, consiste na simples indicação do nome pelo qual o prédio é conhecido. Por natureza, todos os prédios têm situação, constituindo esta um dado essencial para a identificação do prédio. A descrição deve conter a situação do prédio: a sua localização, a rua e a freguesia onde o prédio se encontra – art.º 82º nº1 al. c) CRPred. Relativamente aos prédios rústicos, é imprescindível identificar as confrontações.

O nome das ruas e os números de polícia constituem elementos que só as câmaras municipais do local podem fornecer, e o mesmo para as modificações dos nomes das ruas ou dos números de polícia. A correspondência entre as atuais e as anteriores denominações das ruas e números de polícia cabe também às Câmaras. Se isso não for possível, o interessado fará a respetiva declaração complementar dessa correspondência.

A problemática é que em Portugal, as confrontações correspondem essencialmente aos nomes dos proprietários dos prédios vizinhos e como tal, sendo estes elementos variáveis acabam por se desatualizar com bastante facilidade.[88]

Relativamente à composição sumária e à área do prédio, a composição significa uma "sucinta e precisa indicação dos elementos essenciais de que o prédio é formado e não a extensa e detalhada referência de todas as partes que o integram".[89]

[87] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 326.
[88] ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020, p. 17.
[89] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 326.

Ainda na temática dos prédios rústicos, a medição da área do terreno, nem sempre é realizada com a maior precisão, devido à existência de prédios rústicos resultantes de desanexações de um ou mais prédios.[90]

Tem de se fazer menção ao valor patrimonial tributário constante da matriz ou, na sua falta, o valor venal. Quando não estiver determinado, mencionar-se-á o valor que os interessados atribuem no título e, inexistindo este, valerá o declarado pelos mesmos interessados.[91]

A situação matricial do prédio é expressa pela indicação do artigo matricial ou pela menção de o prédio estar omisso na matriz.

O território português apresenta um número bastante elevado de prédios que, apesar de serem conhecidos na matriz (declarados pelos seus proprietários para efeitos de impostos), nunca foram declarados nos registos.[92] Tal situação decorre, entre outros, pelo facto de o registo apenas ser obrigatório há pouco mais de 10 anos.

5.1. Duplicação de Descrições

No código atual não existe uma definição de duplicação de descrições em si. Duplicar consiste na repetição da descrição de um prédio, verificando-se uma falta de concordância entre a realidade material, o registo e a matriz.

Podemos distinguir três situações de duplicações de descrições: a duplicação total, duplicação parcial e duplicação eventual. A duplicação de descrições pode ser total, quando a descrição de um mesmo prédio é repetida na íntegra em uma ou mais descrições, ou é parcial quando determinada porção de um terreno é simultaneamente descrita autonomamente enquanto prédio sob determinado número e como parte da descrição de outro prédio. Existe duplicação eventual quando devido a semelhanças na descrição o prédio poderá estar repetido.

[90] LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 238.
[91] RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 327.
[92] FERREIRINHA, Fernando – *Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 176.

A duplicação pode ainda ser originária quando sucede na abertura da descrição ou superveniente quando decorre da sua atualização.[93]

Em qualquer das situações, o princípio da verdade e a exatidão do assento registal ficam fragilizados, não podendo o registo assegurar a existência efetiva do direito de nenhuma das pessoas a favor de quem estejam inscritos, com reflexos na sua eficácia em relação a terceiros.[94]

A identificação descritiva do prédio assume uma particular relevância no sistema registal português, todo ele centrado no prédio como suporte físico do registo. Daí que o prédio tenha de ser corretamente identificado pois, só assim a segurança do comércio jurídico imobiliário se tornará uma realidade.[95]

Estabelece o art.º 79º n°2 do CRPred. que de cada prédio é feita uma descrição distinta. Contudo acontece que, algumas vezes, ou melhor, "demasiadas vezes (…) ocorre ser o comando normativo contrariado na prática, e de uma mesma unidade predial vem a haver no registo mais do que uma sua representação formal."[96] Com a duplicação de descrições estamos claramente perante uma violação deste n°2.

Relativamente a este tema, importa falar sobre as certidões negativas.

Estabelece o art.º 59-Bº do CRPred. que, se um prédio não estiver descrito, o serviço de registo da área da sua situação deve confirmar esta circunstância, sempre que se pretenda, sobre o prédio não descrito, registar um facto em serviço de registo diverso. Deste modo, esta circunstância deve ser comprovada por certidão emitida pela conservatória com antecedência não superior a 3 meses.

Esta espécie de certidões obedece a exigências particulares devendo de ela constar: a natureza do prédio, a sua situação e as suas confrontações, o artigo matricial, bem como o nome, estado civil e residência do proprietário ou possuidor atual e dos dois imediatamente anteriores, a menos que o requerente alegue, quanto a estes, o seu desconhecimento, apresentando as devidas razões justificativas para isso, de acordo com o art.º 111º nº 5 do CRPred.[97]

---

[93] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 5.
[94] Idem, ibidem, p. 5.
[95] Parecer n° R.P. 15/2007 DSJ-CT.
[96] Parecer n° R.P. 87/2011 SJC-CT.
[97] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 124.

Através do BUPi, está em concretização por todo o país a georreferenciação de prédios rústicos e mistos e "a desejável coordenação com as matrizes e o cadastro."[98]

Por conseguinte, até essa coordenação estar atingida, a ausência dos elementos geo-topográficos pode levar a uma duplicação de descrições.[99]

Perante uma duplicação de descrições, a solução que o art.º 86º CRPred. nos dá é que se reproduzirá na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas. E apenas isto.

O regime legal em vigor trata apenas a duplicação total, devendo a solução para as demais duplicações (parciais e eventuais) resultar da norma aplicável aos casos análogos ou da que o intérprete criaria se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema.[100]

Tal como evidenciado pelo Parecer do IRN N° 64/CC/2016, de 16-12-2016, a sanação da duplicação de descrições não pode ser alcançada no âmbito de um processo de retificação regulado nos arts.º 120º e ss do CRPred.

Com efeito, o art.º 120º nº1 CRPred. refere que "os registos inexatos e os registos indevidamente lavrados devem ser retificados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito."

"A duplicação é com certeza um mal gravíssimo do sistema de registo, mas não configura, em si mesmo (…) para o legislador do CRPred., um vício de registo em sentido próprio (cfr. arts.º 16º e 18º), nem um vício de registo que possa ser reconduzido ou tipificado no âmbito material do processo de retificação previsto e regulado nos arts.º 120º e ss." [101]

No CRPred. de 1929, o art.º 221º referia que "a descrição do mesmo prédio nunca se repetirá".

As alterações introduzidas pelo DL nº 533/99 de 11 de dezembro, acabaram com o sistema de apensação de fichas em caso de duplicação. A anterior redação[102] do art.º 86º consistia no seguinte: "quando se reconheça a

[98] GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p. 487.
[99] Idem, ibidem, p. 487.
[100] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, pp. 4-5.
[101] Parecer do Conselho Consultivo nº 64/CC/2016.
[102] DL n.º 375-A/99, de 20 de setembro.

duplicação de descrições, apensar-se-ão as respetivas fichas ou reproduzir-se-ão numa delas os registos em vigor nas restantes, que se consideram inutilizadas." Desta forma, era possível alertar os terceiros sobre esta incerteza e indefinição registal.[103]

Se os prédios duplicados ainda se encontrarem descritos em Livros, isto é, ainda não se encontram descritos nas fichas, deverá abrir-se a ficha de um deles, onde serão reproduzidos, por extrato, os registos em vigor sobre as descrições duplicadas.[104]

Posto isto, resta saber como se deve proceder ao tratamento jurídico das situações de dupla descrição do mesmo prédio. E, nesses casos, se dos sujeitos inscritos poderá no confronto com outro igualmente inscrito, mas com inscrição lançada em outra descrição, invocar as presunções decorrentes do registo.[105] É uma questão controversa, tanto para a jurisprudência como para a doutrina.

Independentemente das causas compreende-se a seriedade deste mal, que são as duplicações prediais.

Se estivermos perante a mesma realidade física, ou seja, tratando-se de um mesmo prédio de que duas pessoas se arrogam proprietários, apesar de a duplicação de inscrições matriciais e de registos prediais, não pode ser invocada a presunção derivada dos respetivos registos, que sendo formalmente distintos, retratam a mesma realidade física. Tais registos originaram uma incompatibilidade absoluta: dois sujeitos distintos seriam titulares exclusivos sobre o mesmo prédio.[106]

Perante uma situação de duplicação de descrições prediais sobre o mesmo prédio, não são eficazes as regras da eficácia do registo em relação a terceiros (art.º 5º CRPred.) nem as de presunção da titularidade do direito (art.º 7º CRPred.), pelo que nenhuma das partes pode delas beneficiar.[107]

Um dos efeitos mais importantes do registo é a atribuição ao seu titular da presunção da titularidade do direito, incorporando duas presunções: a de que o

---

[103] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, nota nº1 da pág. 298.
[104] MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado*. 16ª ed. Coimbra: Almedina, 2007, p. 342.
[105] AB INSTANTIA – Revista do Instituto do Conhecimento IAB. 2017, ANO V, nº7, p. 7.
[106] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo nº 74/1999.P1.S1, de 12 de janeiro de 2012. Relator Serra Batista.
[107] Idem, ibidem.

direito existe tal como consta do registo e a de que pertence, nesses precisos termos, ao titular inscrito, tal como resulta do exposto no art.º 7º CRPred.

Assim sendo, o registo destina-se a facilitar e a conferir segurança jurídica ao tráfico imobiliário, garantindo aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existem outros direitos senão aqueles que o registo documenta e publicita.[108]

Havendo duplicação dos registos sobre o mesmo prédio, sobre a mesma realidade física, mas incidentes sobre diferentes realidades registais, inutilizou a função publicitária daqueles. [109] O registo está a publicitar que duas pessoas distintas são proprietárias, ao mesmo tempo, do mesmo imóvel.[110]

Deste modo, embora não se coloque uma questão de nulidade de registo, não poderá, sob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como o da publicidade e a segurança estática e dinâmica, qualquer deles beneficiar de inscrições lavradas sobre distintas realidades jurídicas, mas que afinal se reportam à mesma e única (a realidade respeitante ao mesmo prédio e não a prédios diferentes). Devendo prevalecer, não as normas registais, mas as de direito substantivo.[111]

Verificando-se uma dupla descrição do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do art.º 7º CRPred., devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções.

Apesar da importância concedida à aparência criada pelo registo, é importante termos em conta que a tutela concedida a quem confia nessa aparência deve restringir-se aos terceiros de boa-fé.[112]

Deverá, no âmbito da duplicação de descrições, reconhecer-se uma exceção à regra da destruição recíproca das presunções resultantes do registo

---

[108] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo nº 74/1999.P1.S1, de 12 de janeiro de 2012. Relator Serra Batista.
[109] Idem, ibidem.
[110] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, nota nº1 da pág.304.
[111] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo nº 74/1999.P1.S1, de 12 de janeiro de 2012. Relator Serra Batista.
[112] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A, de 23 de fevereiro de 2016. Relator Júlio Gomes.

quando quem invoque a presunção resultante de uma das inscrições prove que o outro titular inscrito em outra descrição agiu de má-fé.[113]

Quem consulta o registo e encontra uma ficha e a descrição de um prédio estará para este efeito de boa-fé se ignorar a existência de outra descrição. Mas ainda que conheça a existência de outra descrição pode não ter meio de determinar qual das descrições corresponde à realidade extra tabular. Afigura-se que só estará de má-fé quem seja responsável pela criação fraudulenta da situação de duplicação das descrições ou quem tenha, pelo menos, conhecimento dessa fraude.[114]

Em caso de duplicação (total ou parcial) de descrições e consequente incompatibilidade de situações tabulares, a resolução do conflito não pode ser resolvida mediante recurso aos princípios da prioridade e ao princípio do trato sucessivo, mas, apenas e só, pela aplicação dos princípios e regras de direito substantivo.[115]

Abordamos, agora, a irrelevância do princípio da prioridade registal, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes.

O princípio da prioridade refere-se às inscrições que forem lançadas na mesma descrição do prédio, pressupondo que foi respeitada "a pedra angular do registo, a existência de uma descrição para cada prédio",[116] de acordo com o art.º 79º nº2 CRPred.

A prioridade a que se atende no art.º 6º do CRPred. é a prioridade das inscrições no mesmo registo, mas não a prioridade das descrições, não constituindo a prioridade na data da descrição critério adequado para resolver os problemas.[117]

Se a solução resultasse da aplicação simples e literal do art.º 6º do CRPred. e do princípio da prioridade no registo então, mal se compreenderia a solução provisória e cautelosa do nº1 do art.º 86º CRPred. [118]

---

[113] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A, de 23 de fevereiro de 2016. Relator Júlio Gomes.
[114] Idem, ibidem.
[115] JARDIM, Mónica – Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016 (Proc. n.º1373/06.7TBFLG.G1.S1-A).
[116] Idem, ibidem.
[117] Idem, ibidem.
[118] Idem, ibidem.

Quando aquele que beneficia de um registo definitivo prioritário, efetivamente, não haja adquirido o direito, em virtude de um vício no negócio em abstrato produtor de efeitos reais, então, à partida, a regra da prioridade registal nada vale. Isto devido à circunstância de a inscrição registal, por si só, não conduzir à aquisição do direito e, consequentemente, não poder atribuir oponibilidade a um direito que não chegou a surgir na esfera jurídica do titular registal.[119]

Isto para dizer que, não basta obter com prioridade a inscrição de um facto jurídico para o fortalecer definitivamente em face do verdadeiro titular do direito. A proteção que o primeiro inscrito recebe do registo é transitória, fugaz, se o facto jurídico não tiver a virtualidade de produzir os efeitos *erga omnes* que o registo passa a publicitar, salvo se o primeiro inscrito for considerado um terceiro para efeitos do art.º 5º do CRPred. [120]

O art.º 5º do CRPred. estabelece que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.

Havendo duplicação de descrições, se os interessados não houverem adquirido o prédio de um mesmo autor, não se aplica o art.º 5º e o art.º 6º, ambos do CRPred., não assumindo qualquer relevância na resolução do conflito. O titular do direito será aquele que o houver adquirido do *ex-dominus*, nunca o que tiver adquirido do *non dominus*, mesmo que primeiro tenha obtido a inscrição registal.[121]

Por outro lado, cumpre referir, de igual forma e irrelevância do princípio do trato sucessivo, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes.

"De acordo com o princípio do trato sucessivo, o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã."[122]

O princípio do trato sucessivo não se restringe à aquisição derivada, nem sequer se justifica como princípio de direito substantivo. O trato sucessivo vai buscar as suas raízes e os seus fundamentos ao princípio da prioridade do

[119] JARDIM, Mónica – Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016 (Proc. n.º1373/06.7TBFLG.G1.S1-A).
[120] Idem, ibidem.
[121] Idem, ibidem.
[122] Idem, ibidem.

registo e às presunções que do registo derivam para o respetivo titular, pois tal como a lei estabelece, o registo faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito, não se podendo dispensar a intervenção deste para a realização de um registo posterior que colida com o seu. [123]

Em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, não sendo razoável utilizar o critério cronológico para determinar qual das presunções se deve manter, também não é plausível afirmar que deve prevalecer o interessado que se integre no trato sucessivo mais antigo.[124]

A solução dada é mais formal do que substantiva, pois mantém uma descrição para que nela se concentrem duas situações jurídicas distintas. Apesar de fazer cessar a duplicação, não proporciona uma resolução quanto à eventual incompatibilidade ou colisão dos efeitos dos registos preexistentes nas diversas fichas, nem perante futuros pedidos de registo de que o prédio descritivamente unificado venha a ser objeto. [125]

5. 1. 1. Aplicação do direito substantivo

Segundo esta tese, apela-se à aplicação das regras de direito substantivo, mais concretamente do direito civil, em detrimento dos princípios registais.[126]

Afirma MÓNICA JARDIM[127] que "só pode existir um *ius in re* sobre determinada coisa na medida em que seja compatível com outro direito real que a tenha por objeto, ou na medida que não seja excluído por força de um prevalecente ou pré-existente *ius in re* e, ainda, a impossibilidade de sobre a mesma coisa incidirem dois diversos direitos de propriedade, ocorrendo uma duplicação de descrições do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, (...) não podem assumir relevância o princípio da prioridade, nem o do trato sucessivo e as presunções registais (...)".

[123] JARDIM, Mónica – Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016 (Proc. n.º1373/06.7TBFLG.G1.S1-A).
[124] Idem, ibidem.
[125] Parecer do Conselho Consultivo nº 1/2016 STJSR-CC.
[126] ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020, p.60.
[127] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág. 304.

O conflito há de ser resolvido mediante a lei civil material, provando-se quem é o verdadeiro proprietário, como se nenhum registo existisse.[128]

A solução a adotar tem necessariamente de passar por considerar que a eficácia de todas as presunções, enquanto o conflito de direito substantivo não for resolvido, fica suspensa.[129]

Foi publicado o acórdão uniformizador de jurisprudência do STJ[130], que pôs fim à questão jurídica de, em caso de situações de duplicações de descrições, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do art.º 7º CRPred., devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo.

5.2. Causas que motivam a duplicação

São muitas as causas que motivam a duplicação de descrições. Sejam quais forem as causas, compreende-se a gravidade desta problemática.

As duas principais causas da duplicação de descrições[131] passam por:

a) a natureza e finalidade dos elementos comprovativos da existência material do prédio que servem de base à abertura da descrição e a forma insuficiente como esta ainda é feita;

b) a facilidade com que se admite o ingresso no registo de factos que determinam a abertura de novas descrições.

A primeira causa tem origem na forma como se inscrevem ou alteram prédios na matriz, organizada exclusivamente com finalidade tributária.[132]

A segunda causa, consiste no facto de, em Portugal, a abertura da descrição ser feita na dependência de uma inscrição, a qual não tem de ser necessariamente a do direito de propriedade. A tipologia de factos cuja inscrição permite a abertura da descrição: a penhora, a insolvência, as ações, a aquisição por via sucessória ou com base em escritura de justificação integram o elenco de alguns dos factos que, por regra, vêm desacompanhadas de informação

[128] ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020, p.62.
[129] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, pág. 309.
130 Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A, de 23 de fevereiro de 2016. Relator Júlio Gomes.
[131] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 5.
[132] Idem, ibidem, p. 5.

relativa aos antecedentes do imóvel que permitam aos serviços de registo efetuar as buscas acima referidas.[133]

Cumpre referir nesta temática o preceito legal estatuído no nº 3 do art.º 69 do CRPred., relativamente à qualificação do registo, nomeadamente a sua recusa. Com efeito, este nº 3 estabelece que "no caso de recusa é anotado na ficha o ato recusado a seguir ao número, data e hora da respetiva apresentação". Ora, parece-nos que também esta anotação da recusa pode constituir uma das causas que originam a duplicação de descrições prediais.

Assim, tomada a iniciativa de pedir o registo, haja ou não intervenção do conservador, a data da sua efetivação reporta-se sempre à da apresentação.[134] E mesmo a recusa dá lugar à abertura da descrição e anotação na ficha do ato recusado após o número, data e hora da respetiva apresentação.

Em caso de recusa dá-se a abertura de uma descrição, nos termos do art.º 80º nº 2 e 69º nº 3, ambos do CRPred. Deste modo, o nº 2 do art.º 80 CRPred. exceciona os casos de recusa do registo, na qual será aberta uma ficha para o efeito da anotação de recusa do ato. Assim, se os documentos não contiverem todos os elementos que devam constar da descrição, esta será aberta apenas com os elementos de que se dispuser e oportunamente completada.[135]

5.2.1. Falta de Cadastro

A finalidade do cadastro é a de determinar a situação física do imóvel, procedendo à sua medição e georreferenciação, resumindo-se a um conjunto de dados que identificam e caraterizam geométrica e espacialmente cada um dos prédios existentes no território nacional.

De acordo com RODRIGO SARMENTO DE BEIRES,[136] "os prédios cobrem todo o País... ou quase todo. Mas quando queremos saber ou visualizar exatamente quantos são e onde se localizam cada um deles, não conseguimos."

---

[133] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 5.
[134] Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo nº 2130/18.3T8ALM.L1-1, de 19 de março de 2019. Relator Maria Adelaide Domingos.
[135] MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado*. 16ª ed. Coimbra: Almedina, 2007, art.º 80º.
[136] BEIRES, Rodrigo Sarmento de – *O Cadastro e a Propriedade Rústica em Portugal*. com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, p. 31.

Isto porque, os registos públicos não nos dão essa resposta, a menos que já haja cadastro.

Inexiste uma base cadastral e cartográfica atualizada, fiável e territorialmente esgotante.[137]

A falta de um sistema cadastral que seja credível e funcional tem sido apontada como uma das principais causas que geram a duplicação de descrições, pela sucessiva falta de correspondência entre as novas inscrições matriciais e as que antecederam, associada à possibilidade legal prevista no art.º 42º nº 6 do CRPred., de o interessado alegar, com o pedido de registo, que desconhece a inscrição matricial antecedente, e os ante possuidores. Tal possibilidade obsta a que os serviços de registo, com segurança, efetuem as necessárias pesquisas para aferir se o prédio já se encontra descrito e com eventual inscrição em vigor a favor de outrem.

Desde 1801 que, em Portugal, se tem feito esforços para dotar o país com um sistema cadastral que contenha a caraterização dos prédios, designadamente, através da localização, confrontações e áreas dos mesmos.

Atualmente, em Portugal, existem quatro sistemas de cadastro e nenhum deles realiza a finalidade principal do mesmo (a caraterização rigorosa e credível dos prédios). São eles:

a) O cadastro geométrico da propriedade rústica: Foi implementado entre as décadas de 1947 e 1990, inicialmente em 129 concelhos, correspondendo a 55% da área total do território nacional.[138] Este com uma finalidade essencialmente fiscal, permite o conhecimento da localização dos prédios rústicos, a sua configuração geométrica, área e confrontações.
b) O regulamento do cadastro predial: Tem o seu regime definido pelo Regulamento do Cadastro Predial aprovado pelo DL nº 172/95, de 18 de julho, que vigora em todo o território continental com exceção dos concelhos identificados na Portaria nº 976/2009, de 1 de setembro.
c) O SINErGIC – Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral: O legislador procurou que se harmonizassem os dados descritivos, cadastrais e matriciais ao ter criado o SINErGIC, pelo DL nº

[137] Parecer n° R.P. 87/2011 SJC-CT.
[138] JARDIM, Mónica – *O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal, p. 3.*

224/2007, de 31 de maio, cujo objetivo primordial era assegurar a identificação unívoca dos prédios, mediante a atribuição de um número único de identificação, de utilização comum a toda a Administração Pública, possibilitando a criação da informação predial única.

d) O SICS – Sistema de Informação Cadastral Simplificada: A Lei nº 78/2017, de 17 de agosto, cria um sistema de informação cadastral simplificada com vista à adoção de medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos.

A falta de cadastro ou a ineficiência dos sistemas existentes, na maior parte das vezes, não possibilitam, estabelecer a correspondência entre os artigos matriciais antigos e os novos, quando existe substituição de matrizes e, por outro lado, os serviços de registo não dispõem de quaisquer meios materiais e humanos que lhes permitam averiguar a exatidão dos elementos físicos dos prédios.

Importa referir que o registo tem em vista dar publicidade à situação jurídica do prédio, mas não tem a função, nem os meios, nem a aptidão para informar e definir qual é a sua configuração, delimitação, bem como a exata posição topográfica e geográfica de todos os imóveis, coisa que ao cadastro compete. [139] Por sua vez, o cadastro não tem as funções, nem os meios, nem as premissas que lhe permitam definir e publicitar a situação jurídica dos prédios, mormente com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário.

O legislador considerou que o objetivo primordial do cadastro era o de identificar e referenciar a realidade factual imobiliária, o que o legislador não faz, porém, é assinalar que o cadastro tem por função definir ou publicitar a situação jurídica dos prédios.[140]

Não obstante não estar clarificado essa função em nenhum diploma legal, o art.º 1º do CRPred. considera que a função do registo predial é a de dar publicidade à situação jurídica do prédio.

[139] GUERREIRO, J.A Mouteira – *Cadastro e Registo são compatíveis e não oponíveis.* Intervenção na II CONFERÊNCIA IBÉRICA EM REGISTOS E NOTARIADO realizada na "Casa das Artes" em 30 de novembro de 2016, pela Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (Instituto Politécnico do Porto), p. 3.
[140] Idem, ibidem, p. 3.

Assim sendo, podemos afirmar que "no plano imobiliário, se quisermos numa palavra sintetizar o intuito do legislador, parece que podemos indicar que, no tocante aos imóveis, o Cadastro tem a finalidade de determinar a sua situação de facto e o Registo a sua situação de direito."[141]

Conforme disposto no art.º 1º al. a) do DL nº 172/95, de 18 de julho, designa-se por cadastro predial o conjunto de dados que caraterizam e identificam os prédios existentes em território nacional.

Cumpre, pois, concluir que, para o legislador, o cadastro deve conter o acervo dos elementos descritivos de todos os prédios existentes no território nacional, mas sem terem em vista definir os direitos que sobre eles incidem.[142]

Tal como referenciado por LUÍS VALENTE DE OLIVEIRA,[143] já se tentou começar a fazer o cadastro, avançando do sul para o norte, dando prioridade à área do macrofúndio, mas por falta de dinheiro e tempo, faltou avançar para a parte mais difícil que é a do minifúndio em zonas de relevo acentuado.

A partir da informação cadastral é possível aceder livremente à identificação do terreno e aos limites de cada prédio. Desta forma, facilita-se a fiscalização, a tributação e a administração imobiliária, potenciando a celeridade de todos os processos territoriais, licenciamentos e expropriações.[144]

Não estando o prédio cadastrado, as suas áreas, confrontações e a sua localização são baseadas nas meras declarações dos interessados e numa matriz predial.

5.2.2. Justificações de Direitos

Atendendo ao art.º 54º nº 2 do CN, os atos de transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre prédios não podem ser celebrados sem que os bens se encontrem definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou da pessoa que constitui o encargo.

---

[141] GUERREIRO, J.A Mouteira – *Cadastro e Registo são compatíveis e não oponíveis.* Intervenção na II CONFERÊNCIA IBÉRICA EM REGISTOS E NOTARIADO realizada na "Casa das Artes" em 30 de novembro de 2016, pela Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (Instituto Politécnico do Porto), p. 4.
[142] Idem, ibidem, p. 5.
[143] BEIRES, Rodrigo Sarmento de – *O Cadastro e a Propriedade Rústica em Portugal*. com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, p. 12.
[144] Idem, ibidem, p. 33.

Um dos princípios que permite que o sistema registal seja estruturado com exatidão e credibilidade é o princípio do trato sucessivo. Para que o princípio do trato sucessivo seja cumprido é indispensável que os interessados disponham dos documentos necessários que comprovem a aquisição do prédio a favor dos próprios.[145]

O CRPred. permite, através do seu art.º 116º nº1, que o adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito possa obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação.

A justificação notarial apareceu pelo DL nº 40603, de 18 de maio de 1956, permitindo facilitar o ingresso dos prédios no registo, suprindo desta forma, a falta de documentos comprovativos da aquisição.[146]

Estas escrituras de justificação podem ser realizadas nos cartórios notariais ou nas conservatórias do registo predial. Para isso, basta que o justificante declare que é proprietário de certo prédio e que essas declarações sejam confirmadas por três declarantes ou três testemunhas, conforme estejamos perante uma justificação notarial ou registal.

Através das escrituras de justificação pretende-se restabelecer o princípio do trato sucessivo, uma vez que permite aos interessados titular os factos jurídicos relativos a imóveis que não possam ser provados pelo título original.

O que pode suceder aqui é que se descrevam prédios que já constam de outros elementos e, apesar de esses prédios já estarem descritos e inscritos no registo, consegue-se obter o seu registo como prédios omissos na conservatória, sem que tal possa ser contestado, por falta de provas, originando, pois, as duplicações de descrições prediais.[147]

Cumpre, assim analisar as modalidades da justificação notarial para fins de registo predial:

a) Para obter a primeira inscrição: Neste caso, o interessado efetua declarações que consubstanciam a afirmação de que é titular do direito que se

[145] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 47
[146] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 35.
[147] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003, pp. 111-114.

arroga, com exclusão de outrem.[148] Esta modalidade de justificação está prevista no art.º 89º do CN, competindo ao interessado especificar a causa da sua aquisição, mencionando as razões que o impediram de comprovar a sua situação pelos meios normais.

b) Para reatamento do trato sucessivo: Esta modalidade diz respeito aos casos em que o adquirente possui um título aquisitivo e pretende registar o prédio a seu favor, com a condição de que quem lhe transmitiu o prédio não foi o titular inscrito. Neste sentido, existe a necessidade de reconstruir as sucessivas transmissões a partir do titular da última inscrição até ao adquirente, por meio de declarações prestadas pelo justificante na escritura com especificação das suas causas e identificação dos respetivos sujeitos, mencionando, relativamente às transmissões em que afirme ser impossível obter o título, as razões dessa impossibilidade.[149]

c) Para estabelecimento do novo trato sucessivo: Esta modalidade ocorre quando não existem as sucessivas transmissões e não apenas falta de documentos desde o titular inscrito. Sucede uma quebra na cadeia de aquisições derivadas por abandono do proprietário, o inscrito ou outro subsequente, que obriga o justificante a invocar a posse conducente à usucapião, enquanto causa originária de aquisição.[150] Quando isto sucede, o interessado deve referir as circunstâncias em que baseia a aquisição originária com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes.

O art.º 92º do CN estabelece que a justificação de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos.

5.2.3. Aquisição em Comum e sem determinação de parte ou direito

A habilitação de herdeiros consiste na declaração de que os habilitandos são herdeiros do falecido e não há quem lhes prefira ou com eles concorra à sucessão.

---

[148] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017, p.40.
[149] Idem, ibidem, p.43.
[150] Idem, ibidem, p.44.

O art.º 86º do CN permite aos herdeiros um registo imediato a favor de todos sem estes terem de esperar pela partilha da herança.

O art.º 49º do CRPred., permite que o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito seja feito com base em documento comprovativo de habilitação e, tratando-se de prédio não descrito, em declaração que identifique os bens.

Conforme o art.º 37º nº1 do CRPred., o meeiro ou qualquer dos herdeiros pode pedir, a favor de todos os titulares, o registo de aquisição de bens e direitos que façam parte da herança indivisa.

Para além da matriz não é exigido mais nada para se poder abrir uma descrição do prédio. O art.º 42º nº 6 exige, em declarações complementares, o nome, o estado e a residência dos proprietários ou possuidores imediatamente anteriores ao transmitente, bem como o artigo anterior matricial. Contudo, a parte final desse mesmo artigo salvaguarda a hipótese de se poderem dispensar essas declarações se forem alegadas as razões justificativas do seu desconhecimento.

Ao contrário do que afirma ISABEL PEREIRA MENDES, [151] que defende que a habilitação de herdeiros não deve ultrapassar certos limites, devendo esta ser complementada com um documento comprovativo da titularidade dos prédios por parte do autor da herança, atualmente tal exigência não é necessária, bastando tão só o documento comprovativo da habilitação. A habilitação de herdeiros é frequentemente utilizada para que se possa fazer a transação ou alineação dos bens integrantes da herança do autor da sucessão, durante o período entre a morte do autor da herança e a partilha dos respetivos bens.

Posto isto, se não houver um controlo quanto à titularidade do direito, para efeitos de imposto de selo, podem ser introduzidos bens que não pertenciam ao *de cujus*, sendo, de seguida, feita uma habilitação de herdeiros, e deste modo, permitido o registo do prédio na conservatória.[152]

---

[151] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003, pp. 111-114.

[152] JARDIM, Mónica – *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para efeitos de registo.* Reimpressão. Coimbra: Almedina, 2015., p. 907.

5.2.4. O registo de aquisição de prédios não descritos com base em partilha

Art.º 34º nº3 CRPred. dispensa a inscrição prévia relativamente aos registos com base em partilha, ou seja, a dispensa de apresentação de qualquer documento comprovativo do direito do transmitente.

Tal permite a abertura de novas descrições de prédios já descritos, já que a descrição predial é aberta na dependência da respetiva inscrição de aquisição, com base apenas em elementos meramente liberais e sem a prova documental legitimadora do direito do transmitente.

5.3. Duplicação total de descrições

À abertura de descrição de um prédio, já anteriormente descrito, para registar a aquisição (a dita duplicação originária[153]) deve aplicar-se pura e simplesmente a norma do art.º 86º CRPred., reproduzindo-se na ficha de uma das descrições os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas, devendo nestas descrições e na subsistente fazer-se as respetivas anotações com remissões recíprocas.

Deste modo, pode o conservador optar por manter a descrição mais recente, por ser esta a mais atualizada, e reproduzir nessa os registos em vigor nas restantes fichas, de uma forma organizada, se o trato sucessivo o permitir.[154]

Com a duplicação de descrições poderão ou não surgir tratos sucessivos paralelos, com diversas e apostas situações jurídicas.[155]

5.4. Duplicação parcial de descrições

A descrição parcial de descrições[156], corresponde a uma porção de terreno, descrita autonomamente enquanto prédio sob determinado número, fazer também parte da descrição de outro prédio. Isto é, estamos perante uma duplicação parcial de descrições quando uma determinada porção de terreno no sistema registal é simultaneamente tratada como prédio e como parte integrante de prédio.

[153] Parecer nº R.P. 188/2010 SJC-CT.
[154] Parecer nº R.P. 188/2010 SJC-CT.
[155] Parecer nº R.P. 188/2010 SJC-CT.
[156] Parecer nº R.P. 67/2010 SJC-CT.

É imprescindível que, na anotação de uma duplicação parcial, se precise esse seu caráter parcial concretizando-o em termos adequados e na medida do necessário à evidenciação da extensão da sobreposição, qual a porção concretamente repetida.

Tomando como exemplo o caso objeto do Parecer n° R.P. 206/2010 SJC-CT em que estávamos na presença de uma duplicação meramente parcial, tendo a Sra. Conservadora ao anotar que a descrição X está duplicada com a descrição Y e, vice versa, inculca a ideia de que a duplicação em causa é total.

"A lei não prevê e, portanto, não regula, os casos de duplicação parcial da descrição, nem diz expressamente o que fazer quando, apesar de se tratar do mesmo objeto, descrito duas ou mais vezes, a situação jurídica patenteada no registo é contraditória, designadamente, por comportar direitos incompatíveis sobre a mesma coisa."[157]

5.5. Análise de um caso concreto

No caso apreciado do Parecer nº 67/2010 SJC-CT, a ficha A descrevia exatamente a parte urbana do prédio misto que já estava descrito na ficha B, constituindo este um caso de duplicação de descrições parcial.

O registo de aquisição que determinou a abertura da descrição da ficha A foi feito com base numa escritura. O problema foi que a escritura que serviu de base ao pedido de registo titulava a aquisição de um prédio misto e não a aquisição de um prédio urbano. Por conseguinte, o cancelamento deste registo pode ser decidido em processo de retificação.

Nos termos do art.º 16º al. b) do CRPred. são nulos os registos quando estes tiverem sido lavrados com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado. Como o registo é nulo, o mesmo pode ser cancelado com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada em processo de retificação, tal como é evidenciado pelo art.º 121º nº 2 do CRPred.

A conclusão que podemos retirar deste Parecer é a de que a duplicação de descrições não contamina os registos que tenham por objeto mediato o prédio descrito. Isto porque, explica o Parecer, a correção da duplicação de descrições

[157] Parecer nº R.P. 67/2010 SJC-CT.

consiste em tão somente na feitura das anotações recíprocas às descrições envolvidas na duplicação parcial.

5.6. Posição da doutrina

O conflito passa por: atender aos princípios do registo ou resolver o problema com o apelo apenas às regras do direito substantivo.

A primeira questão atende sobretudo ao princípio da prioridade no registo, sustentando que só quem tem inscrições lançadas nessa descrição mais antiga é que deve beneficiar da presunção que consta do art.º 7º do CRPred.

Neste sentido, ISABEL PEREIRA MENDES refere que "se o titular legítimo for diligente a requisitar o respetivo registo nunca se verá envolvido por essas situações propícias à fraude imobiliária, a não ser em casos de duplicação de descrições prediais, cada vez menos frequentes, dado que (…) o princípio da legalidade impõe ao conservador do Registo Predial a verificação da identidade do prédio". "Mas como é óbvio, se, mesmo assim, a duplicação se verificar, a solução terá que ser buscada através do princípio da prioridade, dando prevalência ao titular do direito legítimo, em primeiro lugar inscrito, sem prejuízo da responsabilidade que eventualmente deve competir ao Estado, por um erro (duplicação) que só ele próprio tem meios para evitar ou eliminar".[158]

Na solução oposta, a solução deve ser encontrada com apelo às regras do direito substantivo.

Oliveira Ascensão defende que "Se do registo constam inscrições paralelas incompatíveis, não pode haver com fundamento em nenhumas delas aquisição pelo registo (…) o próprio registo patenteia a desconformidade. Ninguém pode valer-se da confiança numa inscrição incorreta, quando não está em melhores condições do que aquele que tiver a seu favor uma inscrição verdadeira (…) As posições registais anulam-se, pelo que a realidade substantiva retoma o seu predomínio". [159]

[158] MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003, pp. 5 e ss, p. 74.
[159] ASCENSÃO, José de Oliveira – *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo.* Cadernos de Direito Privado n.º 31, 2010, pp. 3 e ss, p. 20.

Neste sentido, como se concluiu no Parecer n° R.P. 15/2007 DSJ-CT, as duplicações de descrições são, por vezes, difíceis de detetar a priori pelo que só mais o erro pode ser remediado.

Tal como diz MOUTEIRA GUERREIRO, "A existência de descrições duplicadas faz com que uma parte da doutrina critique constantemente tal possibilidade, dado frustrar os próprios fins de certeza e segurança do registo".[160]

5.7. Inutilização de descrições (art.º 87º)

As descrições não caducam nem são suscetíveis de cancelamento, porém, podem ser inutilizadas verificadas que sejam determinadas circunstâncias previstas na lei – art.º 86º nº 2 e 87, ambos do CRPred.[161]

Trata-se de fazer cessar a publicitação registal relativamente àquele prédio descrito, visto que ele deixou de ter qualquer autonomia descritiva, ou seja, perdeu a sua identidade.[162] É o que ocorre por exemplo, quando toda a área de um prédio foi dividida em lotes para construção ou quando os prédios são totalmente anexados para darem origem a uma nova descrição.

Deste modo, de acordo com o nº 2 do art.º 87º, devem ser inutilizadas:

"a) As descrições de frações autónomas ou de unidades de alojamento ou apartamentos, nos casos de demolição do prédio e de cancelamento ou caducidade da inscrição de constituição ou alteração da propriedade horizontal ou do direito de habitação periódica;

b) As descrições referentes a concessões sobre bens do domínio público sobre as quais não existam registos em vigor;

c) As descrições de prédios totalmente anexados;

d) As descrições previstas na segunda parte do n.º 2 do artigo 80.º, quando não forem removidos os motivos da recusa;

e) As descrições de prédios cuja área seja totalmente dividida em lotes de terreno destinados à construção;

f) As descrições dos prédios de cada proprietário submetidos a emparcelamento;

---

[160] GUERREIRO, J.A Mouteira – *Noções de Direito Registal*, Coimbra, Coimbra Editora, 1993

[161] GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 158.

[162] GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 79.

g) As descrições sem inscrições em vigor."

Ainda estabelece o nº 3 do art.º 87º que a inutilização de qualquer descrição deve ser anotada com a menção da sua causa.

A inutilização da descrição não tem título, ou seja, não tem um fundamento jurídico registal. Só a duplicação total justifica a inutilização de descrições, por conseguinte, uma duplicação parcial não é passível de inutilização de descrições.

No caso apreciado no Parecer nº R.P. 67/2010 SJC-CT, o conservador procedeu à inutilização da descrição parcial quando não o devia ter feito, já que a inutilização só se dá com as descrições totalmente duplicadas. O que significa que a dita inutilização de descrições é nula, por falta de título e consequentemente tem de desaparecer a dita inutilização da descrição, devendo, contudo, constar a anotação da duplicação com a parte urbana da descrição.

Contudo, já aqui dissemos que tal só pode acontecer se os interessados consentirem ou então em execução de decisão proferida em processo de retificação, em que apenas interessados intervenham ou sejam chamados a intervir.

6. Funções do Conservador

Em certas alturas das nossas vidas precisamos de nos socorrer dos serviços registais, isto porque, nascemos, casamos, compramos um imóvel ou um automóvel ou, eventualmente, iniciamos uma atividade comercial.[163]

Por um lado, o conservador verifica a legalidade (qualifica) de documentos e declarações, tendo em vista o ingresso de factos no registo a quem é conferida fé pública e, por outro lado, distingue-se da função judicial, porquanto o conservador não dirime litígios ou conflitos.[164]

[163] MACHADO, Virgílio Félix – Registos e Notariado. Os fins do registo e a função do conservador. A cessação dos efeitos do registo. Caso verídico. Felgueiras, junho de 2011. Trabalho de natureza profissional realizado no âmbito da atribuição do título de especialista, no IPP, p. 13
[164] Idem, ibidem, p. 14

A função exercida pelo conservador revela-se muito exigente e muito complexa, o que pressupõe uma preparação técnica e jurídica permanentemente atualizada.[165]

Considera VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO[166] "tratando-se de uma função essencial quer para a proteção do interesse individual quer do interesse coletivo, os serviços de registo têm de estar bem geridos, pelo que o conservador, além de ser um especialista nestas matérias, é também um profissional que gere a conservatória onde exerce funções. Gere uma equipa de funcionários que não escolheu, dando-lhes formação contínua, incentivando-os, fixando-lhes objetivos e competências, tendo em vista aumentar a eficiência com os recursos disponíveis."

Falar de descrições duplicadas é estarmos a falar de uma matéria complexa.

O ponto passa por definir que tipo de vício inquina o registo ferido de duplicação de descrição e até onde podem estender-se os poderes do Conservador para sanar a irregularidade, numa reflexão sobre as possíveis soluções para a duplicação, uma vez confirmada.[167]

Neste ambiente de fatores adversos torna-se praticamente impossível asseverar o cumprimento rigoroso e sem falhas do mesmo sem entrar em linha de conta com os casos de duplicações de descrições dolosamente provocadas.[168]

Pelo art.º 16º do Decreto nº 35.390, de 22/12/1945, que alterou a subordinação e a disciplina dos funcionários do registo, foi criado o Conselho Técnico dos Serviços de Registo e do Notariado, cuja função é proceder aos estudos e elaborar os pareceres que lhe forem ordenados pelo Ministro da Justiça ou propostos pelo Diretor Geral sobre quaisquer questões de ordem técnica ou relativas à organização e funcionamento dos serviços.[169]

---

[165] MACHADO, Virgílio Félix – Registos e Notariado. Os fins do registo e a função do conservador. A cessação dos efeitos do registo. Caso verídico. Felgueiras, junho de 2011. Trabalho de natureza profissional realizado no âmbito da atribuição do título de especialista, no IPP, p.14
[166] Idem, ibidem, p.15.
[167] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 15
[168] Parecer n° R.P. 87/2011 SJC-CT.
[169] CARDOSO, Artur A. de Castro Pereira Lopes – *Registo Predial: Sistema –Organização – Técnicas – Efeitos.* Coimbra: Coimbra Editora, 1943, p. 7

Quando se dá a duplicação de descrições o conservador deve reproduzir os registos em vigor numa delas e inutilizar as restantes, isto no caso das descrições totalmente duplicadas. Porém, no caso das duplicações parciais não se pode aplicar a solução utilizada nas duplicações totais.

O remédio do art.º 86º do CRPred. é mais formal do que substantivo já que ao manter uma descrição para que na respetiva ficha se concentre as situações jurídicas dispersas pelas fichas das descrições repetidas nada resolve, nem quanto à incompatibilidade que entre tais situações jurídicas interceda, nem quanto à decisão a tomar perante futuros pedidos de registo de que o prédio descritivamente unificado venha a ser objeto.[170]

O IRN entende que o conservador deve de imediato proceder oficiosamente as correspondentes anotações às respetivas descrições prediais, porquanto "o mínimo que se deverá exigir da publicidade registal é que aquelas anomalias fiquem a constar ao nível descritivo".[171]

Relativamente à questão da incompetência dos conservadores do registo predial, ao contrário dos juízes, surge a questão de procederem à anulação da segunda descrição criada e respetivo trato sucessivo, uma vez constatada a duplicação, sem intervenção dos interessados ou decisão judicial.[172]

No que à duplicação de descrições diz respeito, o sistema registal não dispõe de meios para as tratar. Contudo, deve publicitar a existência de descrições duplicadas parcialmente através de anotações recíprocas às descrições envolvidas nessa duplicação.[173]

Mais do que isto não se vê o que possa fazer o conservador para corrigir o erro ou sanar a causa que originou a indevida abertura da descrição do prédio que, enquanto porção de terreno, já integrava a descrição predial anteriormente aberta, ou a indevida abertura da descrição do prédio que, em parte, já constituía objeto autónomo da descrição predial anteriormente aberta.[174]

Logo, a solução consagrada para a duplicação de descrições totais (art.°86º do CRPred.) não pode ser aplicada à duplicação de descrições parciais.

---

[170] Parecer n° R.P. 87/2011 SJC-CT.
[171] Boletim dos Registos e Notariado n.º 7/2003, Proc. no R.P. 50/2003 DSJ-CT.
[172] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A, de 23 de fevereiro de 2016. Relator Júlio Gomes.
[173] Parecer n° R.P. 206/2010 SJC-CT.
[174] Parecer n° C.P. 180/2000 DSJ-CT.

Note-se o princípio da especialidade ou da individualização, através do qual não se pode constituir direitos reais sobre coisas que não estejam juridicamente individualizadas.[175]

O P. R.P 67/2010 SJC-CT, esclarece-nos que as situações jurídicas instaladas numa das fichas envolvidas na duplicação parcial não poderão constituir motivo de qualificação desfavorável dos pedidos de registo sobre o prédio de outra ficha. É certo que o art.º 68º do CRPred. manda atender aos registos anteriores lavrados na ficha do prédio objeto mediato dos registos peticionados e não aos registos lavrados em outras fichas.

Assim, conclui o P. R.P 67/2010 SJC-CT que a duplicação parcial de descrições prediais não impede o registo definitivo, na respetiva ficha, dos factos que tenham por objeto o prédio nela descrito.

Ao contrário dos juízes, os conservadores não têm competência para, sem intervenção dos interessados ou decisão judicial, procederem à anulação da segunda descrição criada e respetivo trato sucessivo.

Analisando o caso do Ac. STA[176], tem-se como ilícita e culposa a conduta do funcionário/conservador que, através dos seus serviços, não cumpriu, cabalmente, os deveres que lhe competiam e se lhe impunham no âmbito do sistema público de registo predial quanto a uma atempada sinalização e inutilização de descrição predial duplicada com vista a garantir a segurança no comércio imobiliário, assegurando aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existiam outros direitos senão aqueles que o registo documenta e publicita.

O funcionário/conservador ao manter a duplicação de descrições registais que se alastrou no tempo, aliado ao facto de ter fornecido errada certificação/informação da descrição predial, induziu em erro os compradores o que por sua vez levou à celebração de escritura de compra e venda de imóvel inexistente.[177]

Sobre a responsabilidade estabelece o art.º 22º da CRP que "O Estado e as demais entidades públicas são civilmente responsáveis, em forma solidária

[175] Parecer n° R.P. 183/2007 DSJ-CT.
[176] Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo nº 0198/15, 04 de outubro de 2017. Relator Carlos Carvalho.
[177] Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo nº 0198/15, 04 de outubro de 2017. Relator Carlos Carvalho.

com os titulares dos seus órgãos, funcionários ou agentes, por ações ou omissões praticadas no exercício das suas funções e por causa desse exercício, de que resulte violação dos direitos, liberdades e garantias ou prejuízo para outrem."

Atendendo ao silêncio da lei e o facto de o art.º 86º do CRPred. não resolver a questão da incompatibilidade dos efeitos dos registos, pode surgir a questão de se saber se o conflito pode ser resolvido extrajudicialmente no processo de retificação, pelo conservador.[178]

6. 1. Posição da doutrina quanto ao processo de retificação:

LUÍSA CLODE[179] defende que os limites do processo de retificação não são necessariamente incompatíveis com uma solução para o problema da duplicação de descrições, desde que haja intervenção de todos os interessados e, quando necessário, se retifique o título que determinou a inexatidão da descrição.

Já MÓNICA JARDIM entende que o processo de retificação não pode ser utilizado para solucionar o problema da duplicação. Desta maneira, a duplicação de descrições não cabe no âmbito material do processo de retificação.[180]

Tal como exposto pelo P. R.P 57/2015 STJSR-CC, "de acordo com o art.º 121º do CRPred., processo de retificação (...) só pode ser mobilizado para:

1) correção de erros técnicos (art.º 121º nº 5 do CRPred.);

2) suprimento da falta de trato sucessivo quando ainda não esteja registada a ação de declaração de nulidade (art.º 16º al. e) e art.º 121º nº 4 do CRPred.);

3) expurgação de registos indevidamente lavrados que sejam nulos nos termos da al. b) e d) do nº 1 do art.º 16º do CRPred.; ou

4) retificação de registos inexatos (art.º 121º nº 1)."[181]

---

[178] GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018, p.305.
[179] CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017, p. 31.
[180] JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018, p.313.
[181] Parecer do Conselho Consultivo nº 13/CC/2016.

7. Responsabilidade Civil do Estado por duplicação de descrições prediais

O STA[182] decidiu no sentido de que o Estado é responsável pelos danos causados a quem tenha adquirido um imóvel inexistente devido à inutilização atempada da duplicação de descrições prediais por parte da conservatória do registo predial.

Neste sentido, o Estado responde civilmente perante terceiros pelos atos ilícitos culposamente praticados pelos seus órgãos ou agentes administrativos no exercício das suas funções e por causa desse exercício.

Desde que exista o dever de atuar, a omissão dos atos devidos é suscetível de determinar a obrigação de reparar o dano causado.

A omissão por parte da conservatória do registo predial desses procedimentos oficiosos de inutilização é violadora das regras de ordem técnica e de prudência comum que os serviços têm obrigação de conhecer e de adotar.

[182] Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo nº 0198/15, 04 de outubro de 2017. Relator Carlos Carvalho.

Conclusão

Esta dissertação de mestrado assumiu como objetivo compreender a temática da duplicação de descrições, as suas causas e soluções.

Chegamos à conclusão de que, com efeito, a duplicação de descrições é um problema gravíssimo e são muitas as causas que a motivam.

Quando se dá a duplicação de descrições o conservador deve reproduzir os registos em vigor numa delas e inutilizar as restantes, isto no caso das descrições totalmente duplicadas.

Verificamos que o sistema registal não dispõe de meios para tratar a duplicação de descrições parciais. Contudo, deve publicitar a existência de descrições duplicadas parcialmente através de anotações recíprocas às descrições envolvidas nessa duplicação.

Relativamente às funções do conservador, o IRN entende que o conservador deve de imediato proceder oficiosamente as correspondentes anotações às respetivas descrições prediais, porquanto o mínimo que se deverá exigir da publicidade registal é que aquelas anomalias fiquem a constar ao nível descritivo.

O conflito tem de ser resolvido mediante a lei civil, tendo de ser provado quem é o verdadeiro proprietário, como se nenhum registo existisse.

Posto isto que a solução a adotar tem necessariamente de passar por considerar que a eficácia de todas as presunções, enquanto o conflito de direito substantivo não for resolvido, fica suspensa.

Desta forma, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do art.º 7º do CRPred., pelo que entendemos que deveria o legislador alterar a estatuição deste artigo, dado que, com a duplicação de descrições o conflito tenha de ser resolvido através do direito civil e não pelas presunções estatuídas no art.º 7 CRPred, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo.

Tendo em consideração a insuficiência dos poderes do conservador neste campo, consideramos que ao mesmo deveria ser dada uma maior autonomia para que pudesse recorrer à peritagem ou outras formas de busca, de forma que o conservador pudesse dar um contributo maior em relação às duplicações de descrições prediais.

Bibliografia

AB INSTANTIA – Revista do Instituto do Conhecimento IAB. 2017, ANO V, nº7.

ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – *Dupla Descrição no Registo Predial.* Universidade de Coimbra – Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Outubro de 2020. Disponível em: https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/92809/1/AnaPaula_Valente_Coelho_de_Abreu.pdf. (Cons. 24-08-2023).

ASCENSÃO, José de Oliveira – *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo.* Cadernos de Direito Privado n.º 31, 2010.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas – *Estudos de Registo Predial*. Lisboa: AAFDL, 2017.

BEIRES, Rodrigo Sarmento de – *O Cadastro e a Propriedade Rústica em Portugal*. com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, disponível em: https://www.ffms.pt/sites/default/files/2022-07/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal.pdf. (Cons. 24-08-2023).

CÂMARA, Vítor – *Dos Registos, Em especial o Registo Comercial: Caraterísticas e Fragilidades.* Lisboa: CHIADO Editora, 2016.

CARDOSO, Artur A. de Castro Pereira Lopes – O Código do Registo Predial – Sua Atualização, p. 6 – Revista da Ordem dos Advogados (ROA) · Ano 1946 - Vol. I - Ano 6 - Nº 1 e 2, disponível em: https://portal.oa.pt/upl/%7B4AD6D0FD-23E3-4969-B4CB-DD4BAFB2ED96%7D.pdf. (Cons. 24-08-2023).

CARDOSO, Artur A. de Castro Pereira Lopes – *Registo Predial: Sistema –Organização – Técnicas – Efeitos.* Coimbra: Coimbra Editora, 1943.

CLODE, Luísa – *Descrições Duplicadas: Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017.* Porto, 2017. Disponível em:

https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/019/original/I_Congresso_de_Direito_Imobilia´rio_-_Duplicac¸a_o_de_Desc….pdf?1513635901. (Cons. 24-08-2023).

DALA, Regina Nayessu Marcelino – *Aquisição Tabular: Efeito Atributivo no artigo 5º do Código do Registo Predial.* Universidade de Lisboa, Faculdade de Direito – Mestrado em Direito e Prática Jurídica. 2019. Disponível em: https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/44714/1/ulfd144496_tese.pdf. (Cons. 24-08-2023).

FERREIRINHA, Fernando – *Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2019.

GERALDES, Isabel – *Código de Registo Predial: Anotado e Comentado.* Coimbra: Almedina, 2018.

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*. Coimbra: Almedina, 2017.

GONZÁLEZ, José Alberto – *A Realidade Registal Predial Para Terceiros*. Lisboa: Quid Juris, 2006.

GONZÁLEZ, José Alberto R. L.; JANUÁRIO, Rui – *Direito Registal Predial* – Noções Práticas. 2ª ed. Lisboa: Quid Juris, 2005.

GUERREIRO, J. A. – *Manual de Direito Registal Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português. Coimbra: Coimbra Editora, 2014.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994.

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

GUERREIRO, J.A Mouteira – *Cadastro e Registo são compatíveis e não oponíveis.* Intervenção na II CONFERÊNCIA IBÉRICA EM REGISTOS E NOTARIADO realizada na "Casa das Artes" em 30 de novembro de 2016, pela Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (Instituto Politécnico do Porto), disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/009/original/CADASTRO_E_REGISTO_SÃO_COMPATÍVEIS.pdf?1508092960. (Cons. 24/08/2023).

GUERREIRO, J.A Mouteira – *Noções de Direito Registal*, Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

HÖRSTER, Heinrich Ewald – *A função do registo como meio de proteção do tráfico jurídico*. Regeste, nº 70, 1986

JARDIM, Mónica – Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016 (Proc. n.º1373/06.7TBFLG.G1.S1-A), disponível em: http://bdjur.almedina.net/fartigo.php?id=97. (Cons. 24-08-2023).

JARDIM, Mónica – *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para efeitos de registo.* Reimpressão. Coimbra: Almedina, 2015.

JARDIM, Mónica – *Escritos de Direito Notarial e Direito Registal.* Coimbra: Almedina, 2015.

JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: GESTLEGAL, 2018.

JARDIM, Mónica – *O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal*, disponível em: https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/96329/1/02%20-%20Jardim.pdf. (Cons. 24-08-2023).

LOPES, Joaquim de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 11ª ed. Coimbra: Almedina, 2020.

LOPES, Pedro Miguel Avidos – *O Trato Sucessivo e Questões Conexas* – Dissertação de Mestrado em Solicitadoria, ESTG , IPP, novembro de 2018.

MACHADO, Virgílio Félix – *O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis*. julho, 2022. Disponível em: http://repositorio.uportu.pt:8080/bitstream/11328/4630/1/exemplar_2667%20%281%29.pdf. (Cons. 06-10-2023).

MACHADO, Virgílio Félix – *Registos e Notariado. Os fins do registo e a função do conservador. A cessação dos efeitos do registo. Caso verídico.* Felgueiras, junho de 2011. Trabalho de natureza profissional realizado no âmbito da atribuição do título de especialista, no IPP. Disponível em: https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/4997/1/PTE_VirgilioMachado_2011.pdf. (Cons. 24-08-2023).

MAGALHÃES, Jorge de Seabra – *Estudos de Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 1986.

MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial. Anotado e Comentado*. 16ª ed. Coimbra: Almedina, 2007.

MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre o Registo Predial.* Coimbra: Almedina. 4ª ed. 2003.

RODRIGUES, Pedro Nunes – *Direito Notarial e Direito Registal – o Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, 2005.

SOARES, Carla – *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro Conceptual.* Coimbra: Almedina, 2009.

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo nº 0198/15, 04 de outubro de 2017. Relator Carlos Carvalho.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A, de 23 de fevereiro de 2016. Relator Júlio Gomes.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo nº 74/1999.P1.S1, de 12 de janeiro de 2012. Relator Serra Batista.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo nº 2130/18.3T8ALM.L1-1, de 19 de março de 2019. Relator Maria Adelaide Domingos.

Legislação

Decreto nº 35.390, de 22/12/1945

DL nº 116/2008, de 4/07

DL nº 15.113, de 31/03

DL nº 15.986, de 29/09

DL nº 172/95, de 18/07

DL nº 224/2007, de 31/05

DL nº 349/89, de 13/10

DL nº 375-A/99, de 20/09

DL nº 40 603, de 18/05

DL nº 42644, de 14/11/1959

DL nº 4619, de 13/07/1918

DL nº 47 611, de 28/03/1976

DL nº 533/99 de 11/12

Lei nº 2049, de 06/08/1951

Lei nº 78/2017, de 17/08

Pareceres do IRN

Boletim dos Registos e Notariado n.º 7/2003, Proc. no R.P. 50/2003 DSJ-CT. Disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Boletins%20-%20BRN/2003/julho/II_Caderno_PCT_BRN_7_jul_2003.pdf?ver=Wjq5jcq2eJYFX4okrqHzpA%3d%3d. (Cons. 24-08-2023).

Parecer do Conselho Consultivo nº 1/2016 STJSR-CC, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2016/1_2016-CN_17-2015_STJ-CC.pdf?ver=2019-06-11-140150-803. (Cons. 24-08-2023).

Parecer do Conselho Consultivo nº 13/CC/2016, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2016/13_2016-CP_57-2015-STJ-CC.pdf?ver=2019-06-11-140244-197.

Parecer do Conselho Consultivo nº 29//CC/2019, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2019/29_CC_2019_RP50-2019_STJSR-CC.pdf?. (Cons. 24-08-2023).

Parecer do Conselho Consultivo nº 64/CC/2016, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2016/64_CC_2016-RP1-2016-STJ-CC.pdf?ver=2019-06-11-113518-410. (Cons. 24-08-2023).

Parecer n° C.P. 180/2000 DSJ-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Boletins%20-%20BRN/2001/06_junho/II_Caderno_PCT_BRN_6_jun_2001.pdf?ver=3V0bAYhKfxd8AfcSrfKklA%3d%3d&timestamp=1623938869135. (Cons. 24-08-2023).

Parecer n° R.P. 15/2007 DSJ-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2007/prp015-2007.pdf?ver=2019-06-07-154656-460. (Cons. 24-08-2023).

Parecer n° R.P. 183/2007 DSJ-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2007/prp183-2007.pdf?ver=2019-06-07-155314-267. (Cons. 24-08-2023).

Parecer n° R.P. 206/2010 SJC-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2010/ctrp206-2010.pdf?ver=2019-06-07-152502-597. (Cons. 24-08-2023).

Parecer n° R.P. 87/2011 SJC-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2011/RP87-2011.pdf?ver=2019-06-11-102931-487. (Cons. 24-08-2023).

Parecer nº R.P. 188/2010 SJC-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2010/RP188-2010.pdf?ver=2019-06-07-152516-647. (Cons. 24-08-2023).

Parecer nº R.P. 67/2010 SJC-CT, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2010/ctrp67-2010.pdf?ver=2019-06-07-152501-597. (Cons. 24-08-2023).