



Q&A

REGISTO PREDIAL

ORADORA

Lídia Ribeiro

Conservadora de Registos e
Diretora da Conservatória do
Registo Predial de Lisboa

conferência on-line

REGISTO PREDIAL

instituto dos **registos** e do notariado

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

ORADORA
Lídia Ribeiro
Conselheira de Registos e
Diretora do Conservatório do
Registo Predial de Lisboa

DESTINATÁRIOS
Advogados
Advogados Estagiários
(a nível nacional)

INSCRIÇÕES
crlisboa.org

conferência on-line

REGISTO PREDIAL

28.MAI | 15h00

CONFERÊNCIA
GRATUITA

rlisboa@cris.pt [conselho-regional-de-lisboa-da-ordem-dos-advogados](https://www.conselho-regional-de-lisboa-da-ordem-dos-advogados.org) [facebook.com/rlisboa](https://www.facebook.com/rlisboa) [crlisboa.org](https://www.crlisboa.org) www.cra.pt

VEJA NO
YOUTUBE

YouTube

conferência on-line

REGISTO PREDIAL

28.MAI | 15h00

ORADORA
Lídia Ribeiro
Conselheira de Registos e
Diretora do Conservatório do
Registo Predial de Lisboa

instituto dos **registos** e do notariado

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

conferência on-line

REGISTO PREDIAL

28.MAI | 15h00

ORADORA
Lídia Ribeiro
Conselheira de Registos e
Diretora do Conservatório do
Registo Predial de Lisboa

instituto dos **registos** e do notariado

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>

Artigo 219.º e segs. (Liberdade de forma)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73905681/diploma/indice>

Artigo 220.º (Inobservância da forma legal)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73905682/diploma/indice>

Artigo 413.º, n.º 1 (Eficácia real da promessa)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012259/73905917/element/diploma#73905917>

Artigo 604.º, n.º 2 (Concurso de credores)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73906146/diploma/indice>

Artigo 686.º (Noção)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73906248/diploma/indice>

Artigo 704.º (Noção)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73906267/diploma/indice>

Artigo 819.º (Disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012259/73906414/element/diploma#73906414>

Artigo 2119.º (Retroactividade da partilha)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108012159/73908032/diploma/indice>

* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.

DECRETO-LEI N.º 224/84

Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06

Código do Registo Predial

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34544675/view>

Artigo 1.º (Fins do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012111/73466032/diploma/indice>

Artigo 2.º (Factos sujeitos a registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466033/element/diploma#73466033>

Artigo 3.º (Acções, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466034/element/diploma#73466034>

Artigo 4.º (Eficácia entre as partes)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466035/element/diploma#73466035>

Artigo 5.º (Oponibilidade a terceiros)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466036/element/diploma#73466036>

Artigo 6.º (Prioridade do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466037/element/diploma#73466037>

Artigo 7.º (Presunções derivadas do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012111/73466038/diploma/indice>

Artigo 8.º-A (Obrigatoriedade do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466040/element/diploma#73466040>

Artigo 8.º-B (Sujeitos da obrigação de registar)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466041/element/diploma#73466041>

Artigo 8.º-C (Prazos para promover o registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466042/element/diploma#73466042>

Artigo 9.º (Legitimação de direitos sobre imóveis)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466044/element/diploma#73466044>

Artigo 16.º (Causas de nulidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466053/element/diploma#73466053>

Artigo 17.º (Declaração da nulidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466056/element/diploma#73466056>

Artigo 28.º e segs. (Harmonização)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466072/element/diploma#73466072>

Artigo 34.º (Princípio do tratado sucessivo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466085/element/diploma#73466085>

Artigo 35.º (Dispensa de inscrição intermédia)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108020005/73466086/element/diploma#73466086>

Artigo 36.º (Regra geral da legitimidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466088/element/diploma#73466088>

Artigo 41.º (Princípio da instância)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466094/element/diploma#73466094>

Artigo 41.º-B (Modalidades do pedido)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466096/element/diploma#73466096>

Artigo 41.º-C (Pedido de registo por via eletrónica)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466097/element/diploma#73466097>

Artigo 41.º-D (Pedido de registo pelo correio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466098/element/diploma#73466098>

Artigo 42.º (Elementos do pedido)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466100/element/diploma#73466100>

Artigo 42.º-A (Pedido efectuado por comunicação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466101/element/diploma#73466101>

Artigo 43.º (Prova documental)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466104/element/diploma#73466104>

Artigo 44.º, n.º 1, al. b) (Menções obrigatórias)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108020005/73466107/element/diploma#73466107>

Artigo 46.º, n.º 1, al. b) e n.º 2 (Declarações complementares)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012111/73466109/diploma/indice>

Artigo 60.º e segs. (Anotação da apresentação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466131/element/diploma#73466131>

Artigo 63.º (Apresentações simultâneas)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012305/73466134/diploma/indice>

Artigo 66.º, n.ºs 2 e 3 (Rejeição da apresentação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466137/element/diploma#73466137>

Artigo 67.º (Encerramento do Diário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108020005/73466138/element/diploma#73466138>

Artigo 68.º (Princípio da legalidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466140/element/diploma#73466140>

Artigo 69.º, n.ºs 1 e 2 (Recusa do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466141/element/diploma#73466141>

Artigo 70.º (Registo provisório por dúvidas)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466142/element/diploma#73466142>

Artigo 71.º (Despachos de recusa e provisoriedade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466143/element/diploma#73466143>

Artigo 73.º (Suprimento de deficiências)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466145/element/diploma#73466145>

Artigo 77.º, n.º 1 (Data e assinatura)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466152/element/diploma#73466152>

Artigo 79.º, n.ºs 1 e 2 (Finalidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108020005/73466156/element/diploma#73466156>

Artigo 82.º (Menções gerais das descrições)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108020005/73466159/element/diploma#73466159>

Artigo 90.º, n.º 1 (Actualização oficiosa das descrições)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466168/element/diploma#73466168>

Artigo 92.º (Provisoriedade por natureza)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466174/element/diploma#73466174>

Artigo 93.º (Requisitos gerais)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466175/element/diploma#73466175>

Artigo 95.º (Requisitos especiais)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466177/element/diploma#73466177>

Artigo 97.º, n.º 1 (Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466179/element/diploma#73466179>

Artigo 101.º, n.ºs 4 e 5 (Averbamentos especiais)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466184/element/diploma#73466184>

Artigo 104.º e segs. (Carácter público do registo)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012111/73466189/diploma/indice>

Artigo 106.º (Finalidade das bases de dados)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466193/element/diploma#73466193>

Artigo 107.º (Entidade responsável pelo tratamento das bases de dados)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466194/element/diploma#73466194>

Artigo 108.º (Dados recolhidos)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466195/element/diploma#73466195>

Artigo 109.º (Modo de recolha)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466196/element/diploma#73466196>

Artigo 110.º (Certidões)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466205/element/diploma#73466205>

Artigo 110.º-A (Competência para a emissão)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466206/element/diploma#73466206>

Artigo 111.º (Pedido de certidão)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466207/element/diploma#73466207>

Artigo 112.º (Conteúdo da certidão)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466208/element/diploma#73466208>

Artigo 113.º (Emissão ou recusa de certidões)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466209/element/diploma#73466209>

Artigo 119.º (Suprimento em caso de arresto, penhora ou declaração de insolvência)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466232/element/diploma#73466232>

Artigo 121.º, n.º 4 (Iniciativa)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466235/element/diploma#73466235>

Artigo 140.º (Admissibilidade da impugnação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466263/element/diploma#73466263>

Artigo 141.º (Prazos e legitimidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466264/element/diploma#73466264>

Artigo 142.º (Interposição de recurso hierárquico e de impugnação judicial)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466265/element/diploma#73466265>

Artigo 142.º-A (Tramitação subsequente)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466266/element/diploma#73466266>

Artigo 145.º (Impugnação judicial)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466269/element/diploma#73466269>

Artigo 147.º-C (Impugnação da recusa de emissão de certidões)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466274/element/diploma#73466274>

Artigo 148.º (Efeitos da impugnação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466275/element/diploma#73466275>

Artigo 149.º (Registos dependentes)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466276/element/diploma#73466276>

Artigo 151.º, n.º 2 (Pagamento das quantias devidas)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108012211/73466279/element/diploma#73466279>

DECRETO-LEI N.º 207/95

Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14

Código do Notariado

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34509175/view>

Artigo 54.º (Menções relativas ao registo predial)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/141459988/202108012256/73872855/element/diploma#73872855>

Artigo 55.º (Dispensa de menção do registo prévio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/141459988/202108012256/73872856/element/diploma#73872856>

Artigo 80.º (Exigência de escritura)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/141459988/202108012256/73872887/element/diploma#73872887>

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 45/2006

Diário da República n.º 86/2006, Série I-B de 2006-05-04

Aprova as grandes linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral através da criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC) e definição dos seus objectivos gerais

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/660365/details/normal?p_p_auth=6ffW811r

DECRETO-LEI N.º 224/2007

Diário da República n.º 105/2007, Série I de 2007-05-31

Aprova o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC)

Republicado pelo Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de maio

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/287820/details/normal?p_p_auth=6ffW811r

PORTARIA N.º 621/2008

Diário da República n.º 138/2008, Série I de 2008-07-18

Regulamenta os pedidos de registo predial

<https://dre.pt/pesquisa/-/search/456568/details/maximized>

Com alterações:

https://dre.pt/web/guest/analisejuridica/-/aj/31545765/init/normal?p_p_auth=UHepqbR1&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_tipoAssocId=162&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_mode=at

PORTARIA N.º 622/2008

Diário da República n.º 138/2008, Série I de 2008-07-18

Regula as taxas devidas aos serviços de registo pela emissão de certidões, fotocópias, informações e certificados de registo predial

<https://dre.pt/pesquisa/-/search/456566/details/maximized>

Com alterações:

https://dre.pt/web/guest/analisejuridica/-/aj/31545766/init/normal?p_p_auth=UHepqbR1&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_tipoAssocId=162&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_mode=at

PORTARIA N.º 1513/2008

Diário da República n.º 247/2008, Série I de 2008-12-23

Regula a certidão permanente do registo predial

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/443950/details/normal?p_p_auth=6ffW811r

Com alterações:

https://dre.pt/web/guest/analisejuridica/-/aj/31587088/init/normal?p_p_auth=UHepqbR1&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_tipoAssocId=162&_AnaliseJuridica_WAR_drefrontofficeportlet_mode=at

LEI N.º 41/2013

Diário da República n.º 121/2013, Série I de 2013-06-26

Código de Processo Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34580575/view>

Artigo 791.º (Termos posteriores – Verificação e graduação dos créditos)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/124532393/202108012158/73791190/diploma/indice>

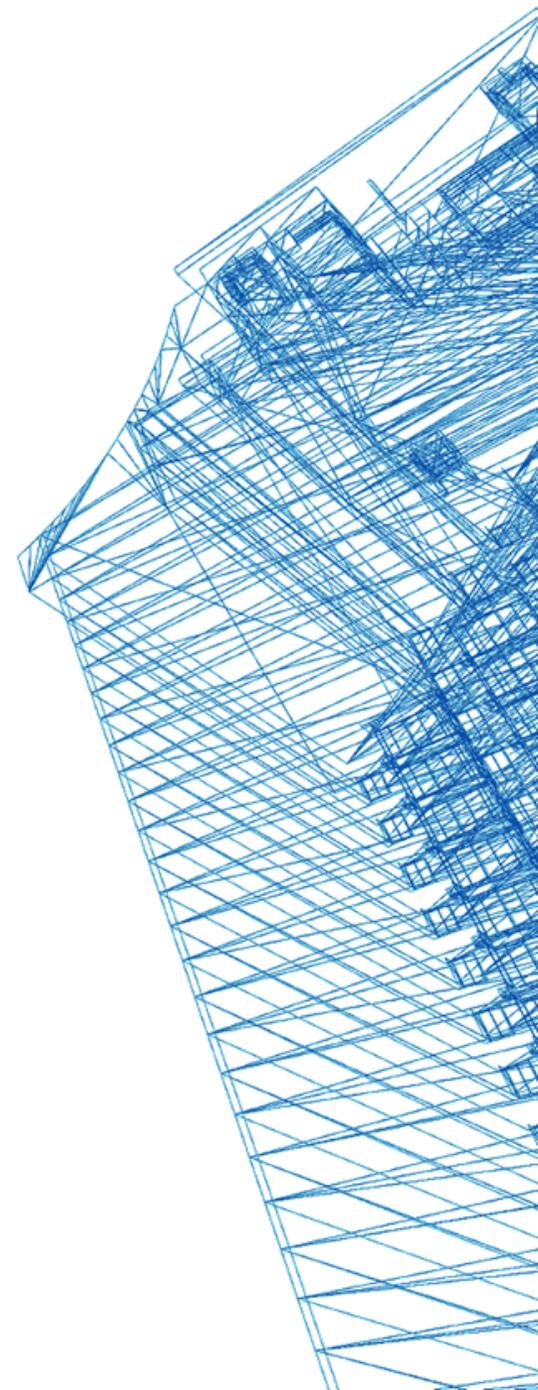
REGISTO PREDIAL

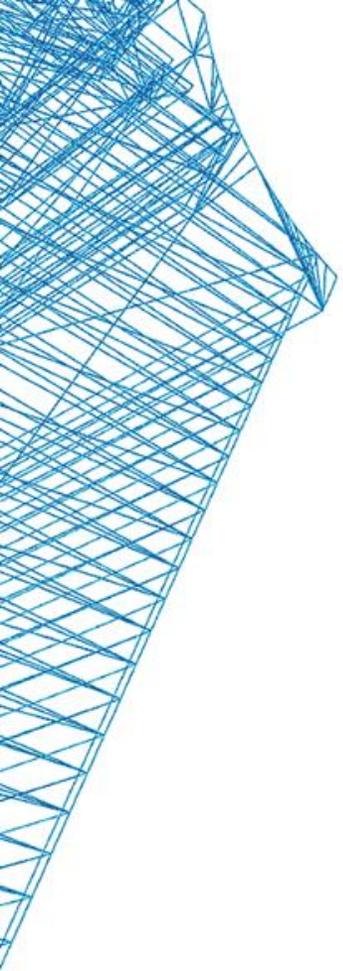


GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

IRN instituto dos
registos
e do notariado





EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

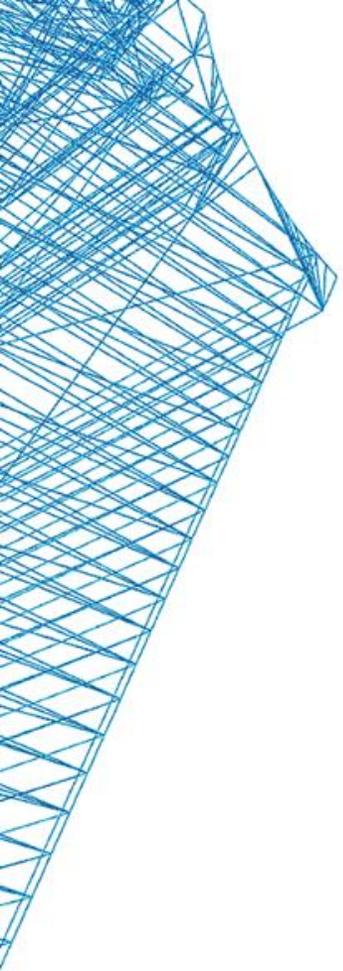
⇒ Efeitos

⇒ O registo predial ao promover a publicidade da situação jurídica dos prédios visa a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Este objectivo é alcançado por força dos efeitos que a lei confere ao registo, os quais, por sua vez, assentam numa teia de regras e princípios a que o registo é submetido.

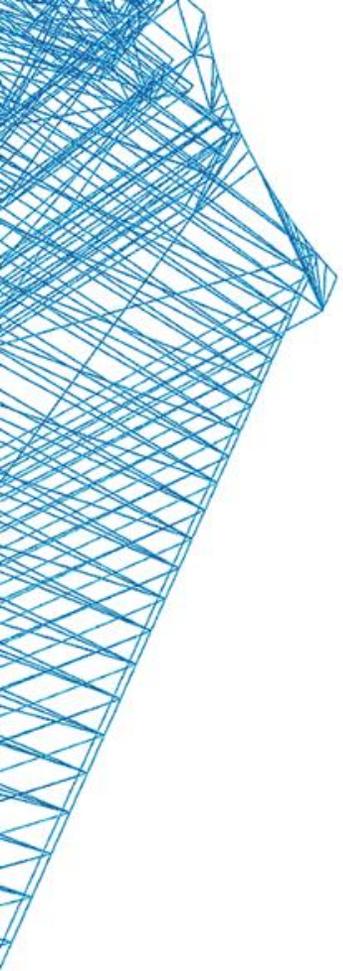
⇒ **Efeitos do registo são**, no nosso ordenamento jurídico:

a) – A presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que aquele o define (**princípio da presunção de verdade**, estipulado no artigo 7.º);



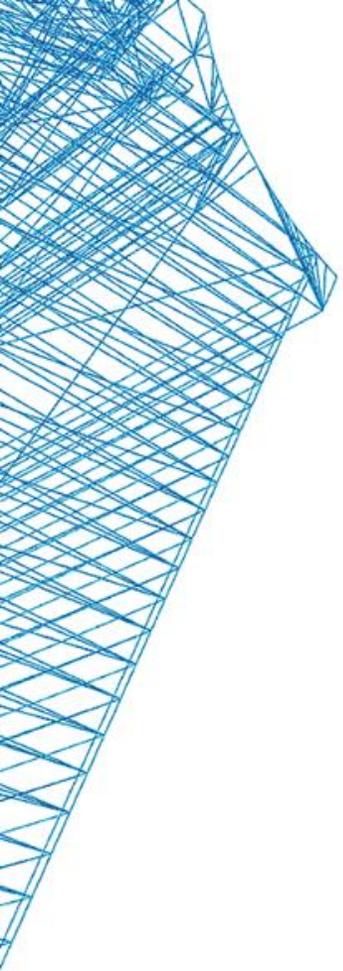
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- b) – A prevalência do direito prioritariamente inscrito sobre os que lhe seguirem na ordem do registo (**princípio da prioridade**, consagrado no artigo 6.º);
- c) – A eficácia contra terceiros dos factos a ele sujeitos a partir (apenas) da data do registo e consequente ineficácia perante terceiros dos factos não registados (**princípio da inoponibilidade**, plasmado no artigo 5.º).
 - Do princípio enunciado na al. c) resulta que um acto só se torna oponível perante todos a partir da data do respectivo registo, embora possa ser invocado entre as próprias partes.
 - De acordo com o disposto no artigo 5.º os factos sujeitos a registo podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, mesmo que não registados, com excepção dos factos constitutivos de hipoteca, cuja eficácia entre as próprias partes está condicionada pela realização do registo.



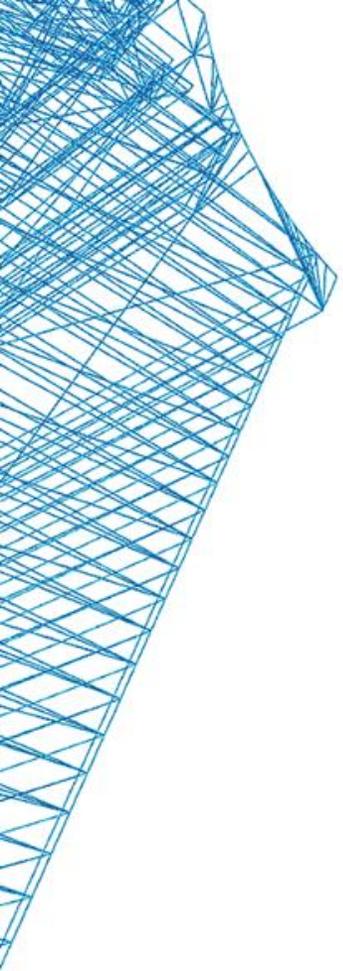
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Contra terceiros, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois da data do respectivo registo, cfr artigo 5.º, com excepção dos casos previstos no n.º 2 deste artigo.
- São terceiros, para efeitos de registo, todos aqueles que adquiriram do mesmo transmitente direitos incompatíveis entre si.
- O registo definitivo constitui presunção de que o direito registado existe e de que pertence à pessoa em cujo nome esteja inscrito, nos exatos termos em que o registo o define, cfr artigo 7.º.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Trata-se de uma presunção “juris tantum”, isto é, ilidível por prova em contrário.
- A presunção jurídica que oferece o registo não dá nem tira direitos, tem força meramente declarativa e não constitutiva de direitos, pois se refere tão-somente a uma questão de prova.
- O registo pode ser destruído se se demonstrar contrário à realidade substantiva.



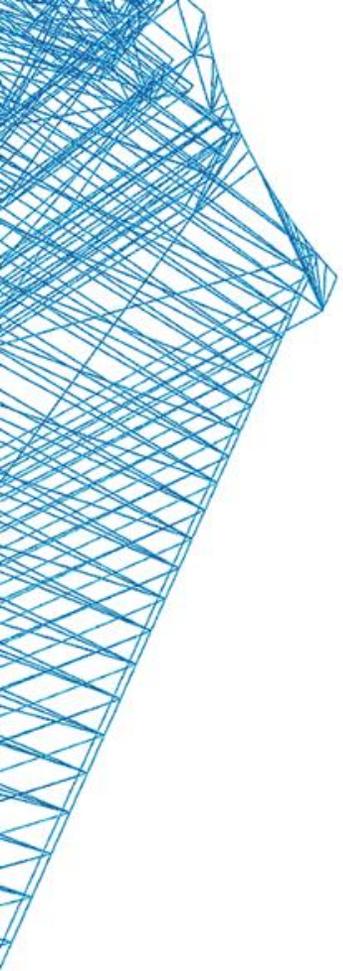
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

⇒ Princípios do registo

⇒ Princípio da tipicidade

- Os factos sujeitos a registo são só os taxativamente previstos na lei, cfr artigos 2.º e 3.º;
- A disposição contida na al. v) do n.º 1 do artigo 2.º que prevê a submissão a registo de “quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo” não contraria este princípio.

Na verdade, é sempre necessário haver lei especial que institua novas restrições ou encargos não contemplados no artigo 2.º e que essa lei os declare sujeitos a registo.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

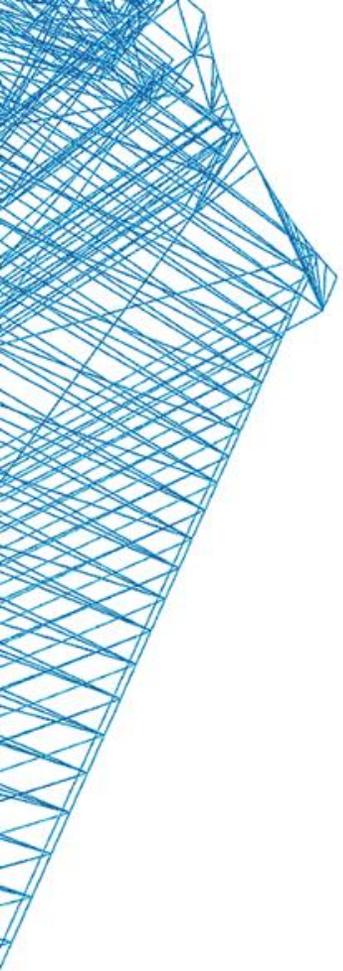
➔ Princípio da especialidade

- Resulta de diversas disposições do CRP – cfr artigos 42.º, n.º 1 e n.º 6, 44.º n.º 1, al. b), 79.º, n.ºs 1 e 2 e 82.º e artigos 3.º, n.º 1 e 5.º, n.º 2 da Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho (regulamentação dos pedidos de registo predial) – e traduz-se na ideia de que o prédio ou prédios a registar têm de estar concretamente identificados;

Este é o sentido estrito.

Se o registo for efectuado de forma a gerar dúvida ou incerteza quanto à identidade do prédio ele é ferido de nulidade, artigo 16.º, al. c).

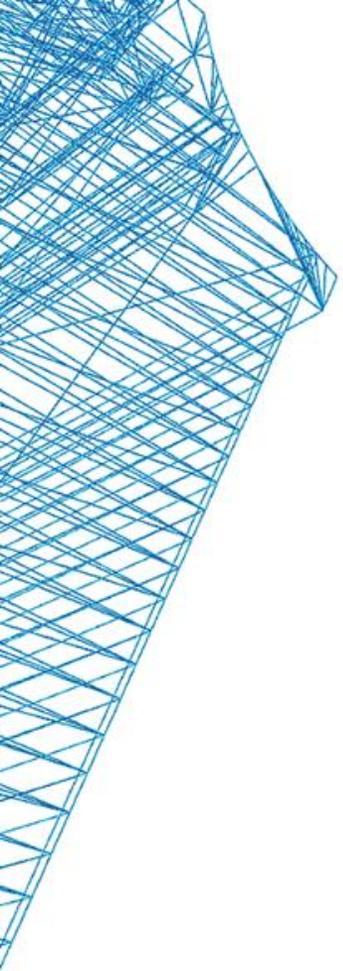
- Há quem encare este princípio num sentido amplo, englobando não só o objecto (o prédio) mas também os sujeitos da relação jurídica e o facto a inscrever.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

➔ Princípio da especialidade

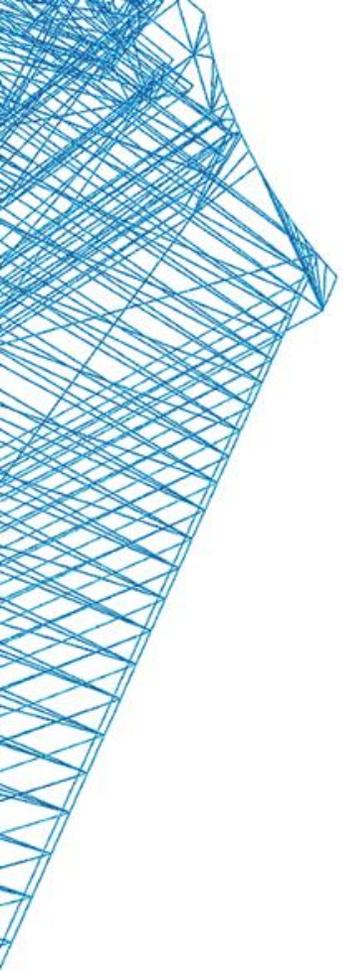
- Todos estes elementos do registo – os sujeitos, o objecto e os factos – devem ser certos e determinados;
- Relativamente aos sujeitos pode acontecer que no momento em que é pedido o registo eles não possam ser identificados com todos os elementos fixados no n.º 1 do artigo 93.º, mas a sua identificação tem de ser determinável – v. n.º 3 deste normativo;
- No que toca aos factos essa certeza mostra-se desde logo assegurada pela vigência da regra do “numerus clausus”;
- em conformidade com este princípio a lei fixa os requisitos gerais, cfr artigo 93.º - e especiais – artigo 95.º que a inscrição deve conter.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

➔ Princípio da prioridade

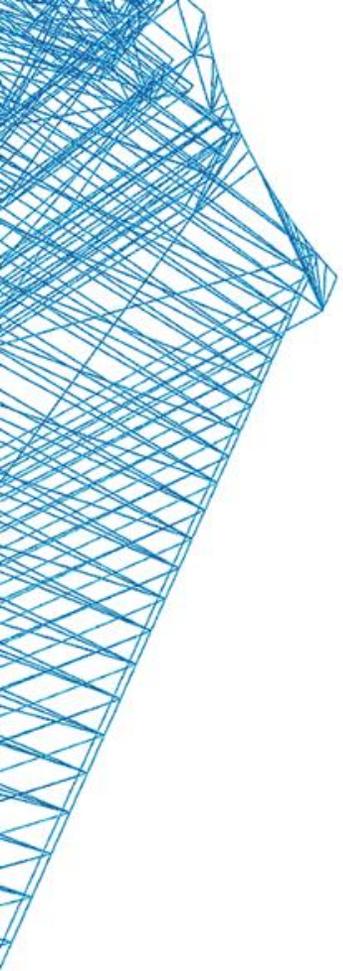
- O princípio da prioridade, tem acolhimento no artigo 6.º;
- Esta norma estabelece a prevalência do direito inscrito em primeiro lugar sobre os que se lhe seguirem, relativamente aos mesmos bens, ainda que estes tenham nascido antes;
- Encontramos manifestações deste princípio nos registos provisórios quando convertidos em definitivos e nos registos recusados que venham a ser efectuados na sequência de recurso julgado procedente – v n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º;
- O princípio da prioridade engloba duas vertentes, consoante os direitos inscritos sejam ou não compatíveis entre si;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Se os direitos forem incompatíveis entre si (ex: caso da venda sucessiva do prédio pelo mesmo proprietário), este princípio determina a exclusão do direito posteriormente registado;
- A venda posteriormente efectuada desde que registada impede o registo definitivo da venda anteriormente titulada e ainda não registada;
- É a regra do artigo 34.º, n.º 4, CRP, isto é, o princípio do trato sucessivo a funcionar;

Verifica-se, assim, a interligação entre ambos os princípios – o da prioridade e o do trato sucessivo. Este assegura a concretização do princípio da prioridade relativamente aos actos incompatíveis posteriormente registados.

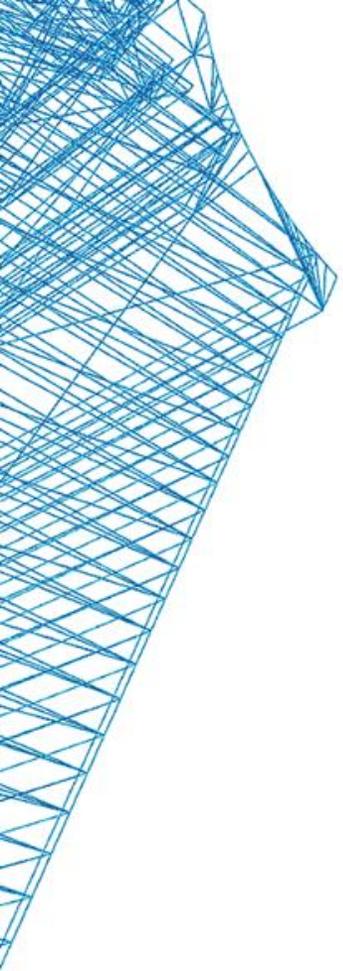


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Se os direitos não forem incompatíveis entre si (ex: o proprietário hipoteca duas vezes o mesmo prédio), este princípio determina a graduação do primeiramente registado à frente do outro;

Aqui, os direitos não se excluem. Concorrem.

- Este princípio, na vertente de direitos compatíveis tem especial relevo na elaboração da sentença de graduação de créditos (v. artigo 604.º, n.º 2, CC e artigo 791.º, CPC);
- E para a referida graduação o juiz tem que ter necessariamente em consideração o disposto no artigo 686.º, CC que estatui que o “credor hipotecário tem o direito de ser pago com preferência sobre os demais credores que não gozem de prioridade de registo;

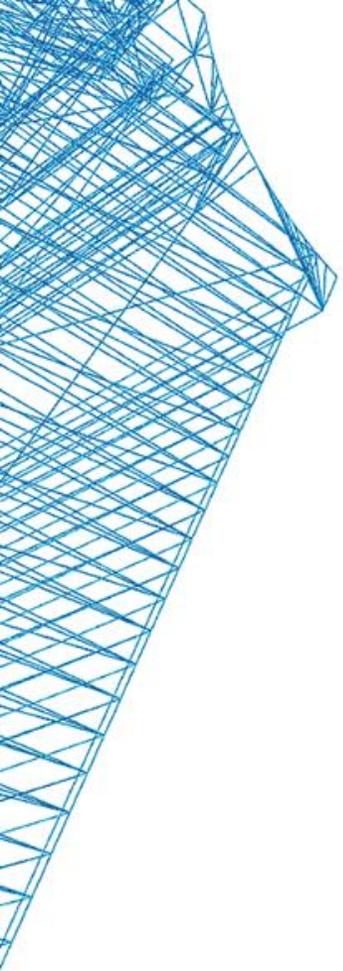


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Resulta, pois, evidenciada a importância que tem a prioridade.

➔ Mas como se determina a prioridade?

- O artigo contém em si a resposta;
- A apresentação é que marca a data dos registos – artigo 77.º, n.º 1 – e vai definir a sua prioridade;
- Compreende-se, assim, o enorme rigor e minúcia que a lei colocou nas normas que regulam a apresentação e que constam do Capítulo IV do Código do Registo Predial (artigo 60.º e segs), de entre as quais destacamos a que se refere à hierarquização da anotação dos pedidos consoante a via pela qual formam formulados – artigo 60.º - e ao encerramento do livro diário – artigo 67.º do CRP;

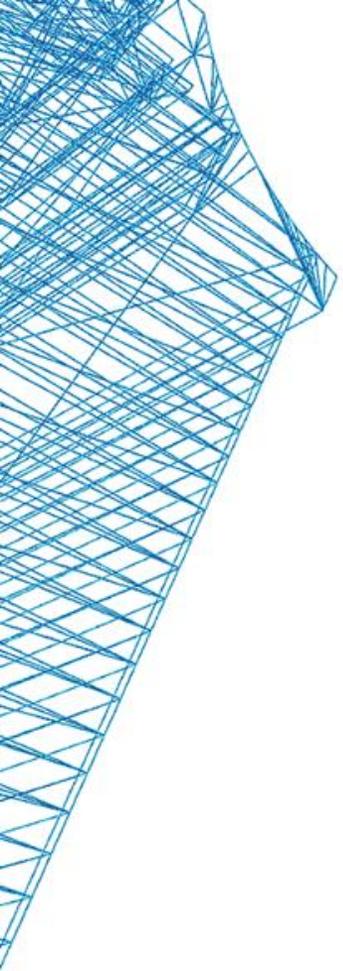


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- De entre as normas de que o Código do Registo Predial se rodeou no tocante à apresentação, destacamos a contida no artigo 63.º do CRP;
- Pode suceder que diversas pessoas apresentem pedidos representativos de interesses em conflito;
- Há, assim, interesses em conflito que importa resolver;
- A lei indica o critério:

Primeira regra – Atende-se à ordem da antiguidade dos factos (não dos documentos; em caso de escritura de habilitação de herdeiros, à data da morte do de cujus; em caso de escritura de partilha à data desta, etc).

As várias apresentações anotam-se pela ordem cronológica.



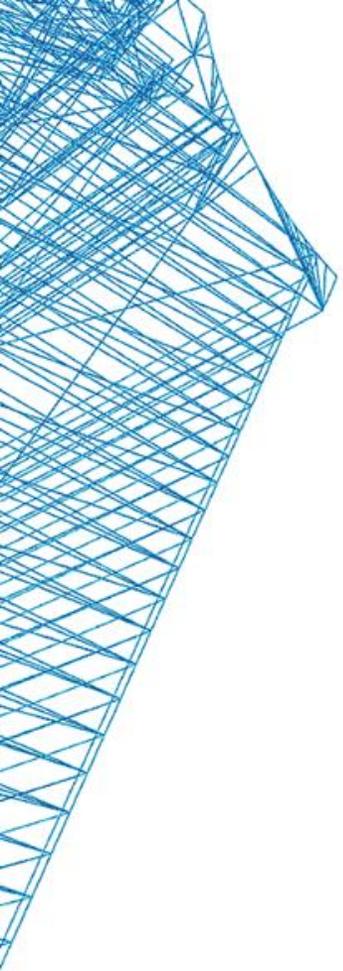
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

Segunda regra – Os factos têm a mesma data.

- Se são independentes e respeitarem a prédios diversos, a numeração é seguida.

Aqui não há risco de prioridades.

- **Se são independentes e respeitantes ao mesmo prédio o mesmo número de ordem.**
- Neste caso a solução de conflito não é com o registo.
- Esta situação embora rara pode actualmente ocorrer nas apresentações pelo correio.

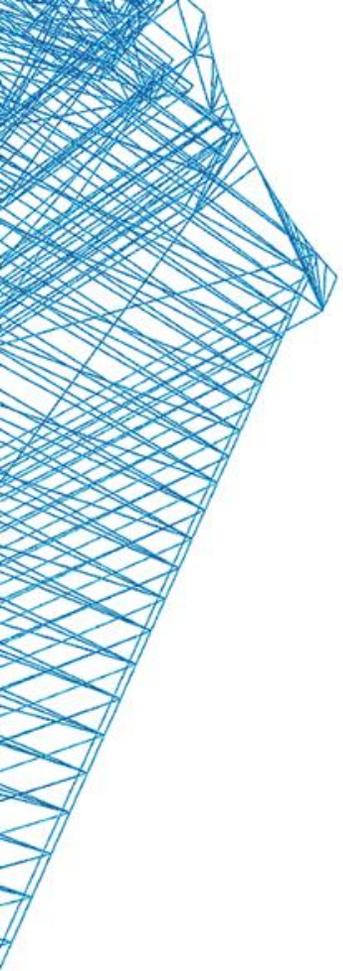


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Muito embora a lei não contenha norma expressa, a nossa opinião é a de que ambos os registos devem ser qualificados provisoriamente por natureza nos termos da al. b) do artigo 92.º, n.º 2, CRP, por dependência recíproca entre ambos.

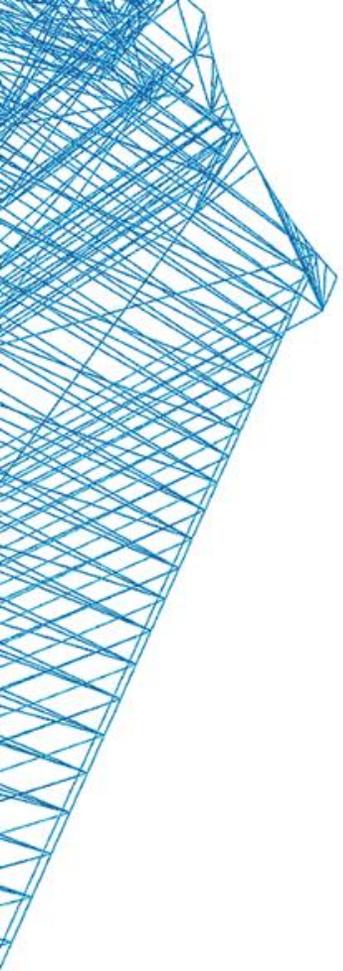
É que o princípio do trato sucessivo impede o ingresso definitivo no registo de direitos conflitantes.

- Questão deveras mais complexa, e para a qual não nos habilitamos a defender uma solução, é a de saber se é possível através de um acordo de vontades dos titulares dos direitos em conflito estabelecerem qual dos dois direitos deve permanecer.
- Em nossa opinião o Código do Registo Predial não a prevê.
- E sendo assim, afigura-se-nos que só por via judicial pode ser decidida a questão.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

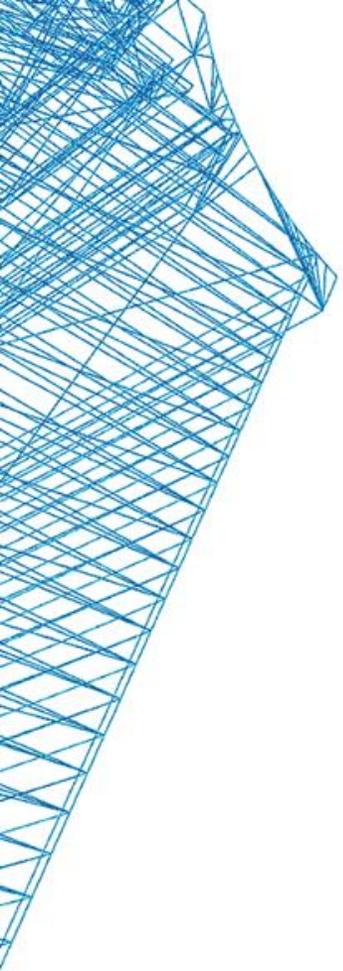
- Em face do que ficou dito não restam dúvidas acerca do cuidado e rigor que devem ser colocados na anotação dos actos no livro Diário, pois é a apresentação que marca as prioridades.
- Como atrás ficou dito o artigo 6.º, nos seus n.ºs 3 e 4, estatui que a data do ingresso no registo nos casos de registos provisórios e registos recusados é a que vai determinar a sua prioridade.
- A prioridade também é assegurada nos casos de procedência de impugnação de uma rejeição de apresentação – v. artigo 66.º, n.ºs 2 e 3. Trata-se de uma disposição recente, introduzida pelo Decreto Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho.
- Num caso de recusa ou de rejeição, procedendo a impugnação, a inscrição é lavrada com base naquela apresentação, conservando, assim, a sua prioridade.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

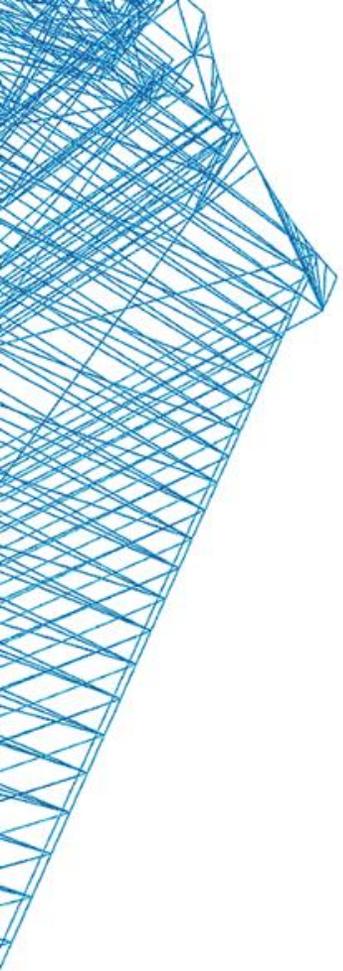
➔ Princípio da legitimação de direitos

- Este princípio só foi introduzido pelo Código de 1984 e mostra-se consagrado no seu artigo 9.º;
- Segundo este princípio não podem ser titulados actos jurídicos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis, sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor de quem transmite ou constitui o encargo – artigo 9.º, n.º 1;
- Trata-se de um comando dirigido às entidades tituladoras, incumbindo às partes intervenientes nos actos a titular fazer prova da existência do registo legitimante. Se essa prova não for feita o notário/titulador deve recusar-se a intervir no acto em causa;



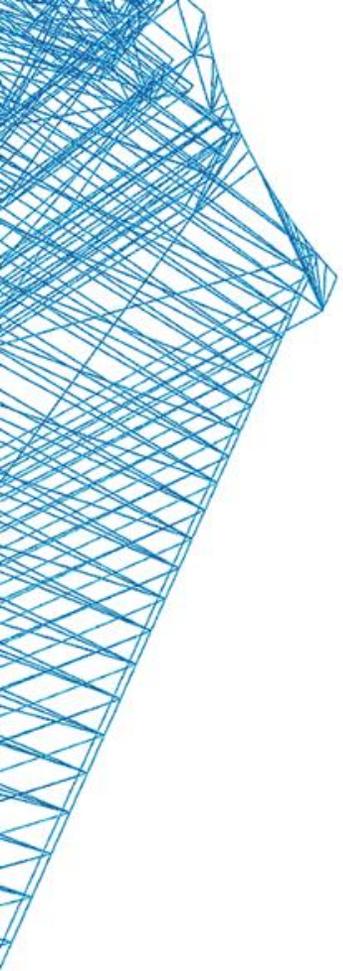
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- O princípio da legitimação está estreitamente ligado ao princípio do trato sucessivo, constituindo, no dizer de Carvalho Fernandes, in Lições de Direitos Reais, “como que a guarda avançada do princípio do trato sucessivo, para cuja plena eficácia contribui”;
- Situando-se o princípio no âmbito da titulação dos actos vamos também encontrá-lo no Código do Notariado, cfr artigo 54.º, n.º 2;
- O princípio da legitimação comporta excepções que não são exactamente coincidentes nos dois Códigos (do Registo Predial e do Notariado) e que se mostram elencadas nos n.ºs 2 e 3 do citado artigo 9.º;



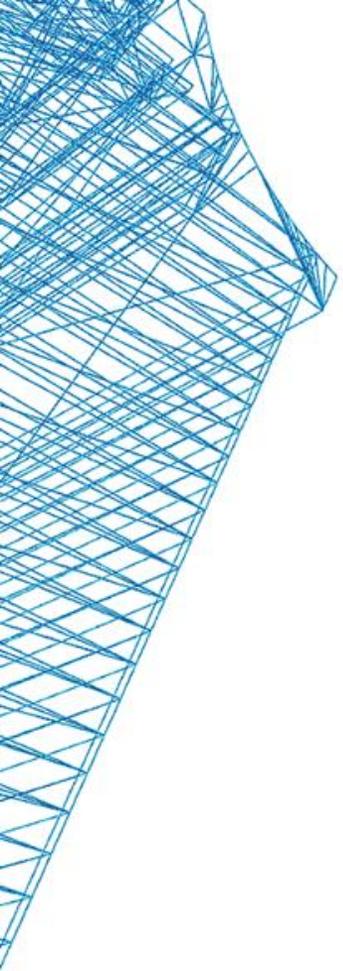
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- A excepção que vem referida na al. a) do n.º 2 do artigo 9.º do CRP não está mencionada no Código do Notariado, o que se compreende pois contempla actos do foro judicial (expropriação, venda executiva, penhora, arresto, declaração de insolvência e outras providências que afectem a livre disposição dos imóveis);
- Esta excepção justifica-se pela natureza dos actos em causa que se querem urgentes e pela intervenção da autoridade judicial perante a qual (no âmbito do próprio processo judicial) se realizará toda a matéria probatória acerca da titularidade substantiva;



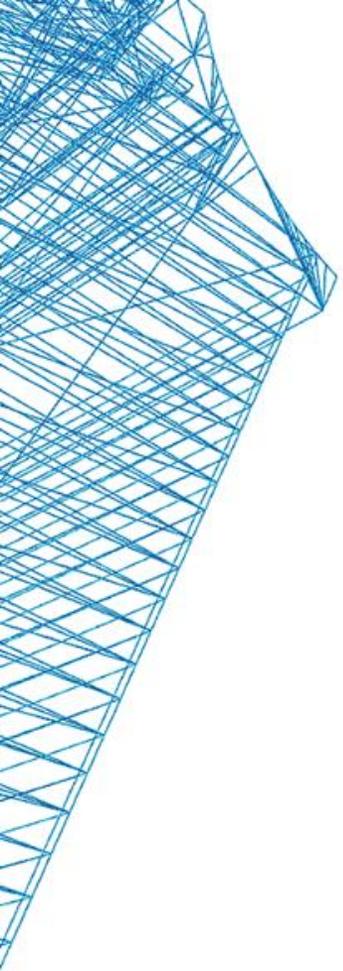
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- A exceção referida na al. b) respeita à hipótese em que o mesmo instrumento titula dois actos sucessivos e encadeados e é ditada por razões de natureza prática: facilita a celebração de negócios jurídicos. Corresponde à al. a) do n.º 3 do artigo 54.º do CN, exigindo este preceito o conhecimento do notário;
- A exceção indicada na al. c) justifica-se pelos inconvenientes que poderiam advir da morte de um dos intervenientes; o perigo de morrer dita a urgência da titulação do acto;
- O disposto nesta alínea também não é totalmente coincidente com o da al. b) do artigo 54.º, n.º 3, do CN. Este normativo inclui ainda os casos de incêndio e outras calamidades como tal reconhecidas por despacho do Ministro da Justiça;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

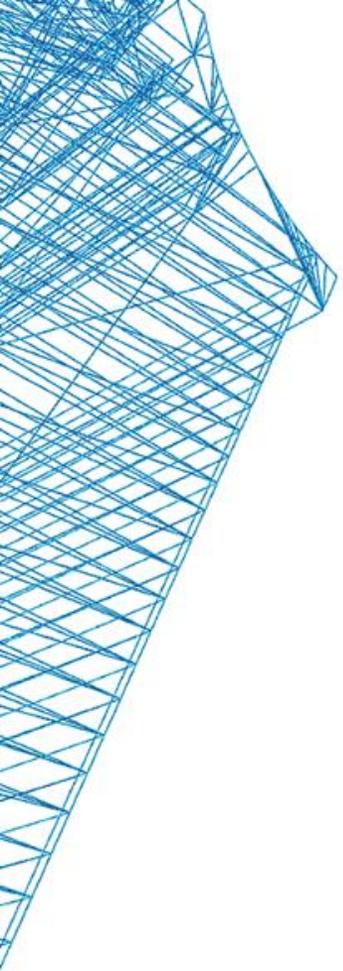
- A excepção do n.º 3 do artigo 9.º corresponde à que se mostra referida na al. b) do artigo 55.º do CN e só tem aplicação aos actos relativos a prédios situados em Zonas onde não vigorava o registo obrigatório, isto é, situados nos concelhos onde estava implantado o cadastro geométrico;
- Nestes casos, ou seja nos concelhos onde o registo era facultativo, o legislador afasta o princípio da legitimação quanto ao primeiro acto de transmissão titulado a partir de 1 de Outubro de 1984, data da entrada em vigor do actual Código do Registo Predial, desde que se exiba documento comprovativo do direito alienado ou seja feita justificação simultânea. Isto é, o outorgante demonstra a titularidade do prédio não através do registo mas através dos documentos (ou da simultânea justificação) que a comprovam.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

➔ Princípio do trato sucessivo

- Tal como atrás ficou dito o princípio do trato sucessivo está interligado ao princípio da legitimação;
- A legitimação dirige-se à titulação enquanto o trato sucessivo diz respeito ao registo;
- Mas ambos têm o idêntico objectivo de exigir que o direito do adquirente se apoie no do transmitente e que um encargo só possa ser constituído pelo respectivo titular ou contra ele;
- Este princípio está consagrado no artigo 34.º do CRP, que o configura sob dois aspectos:

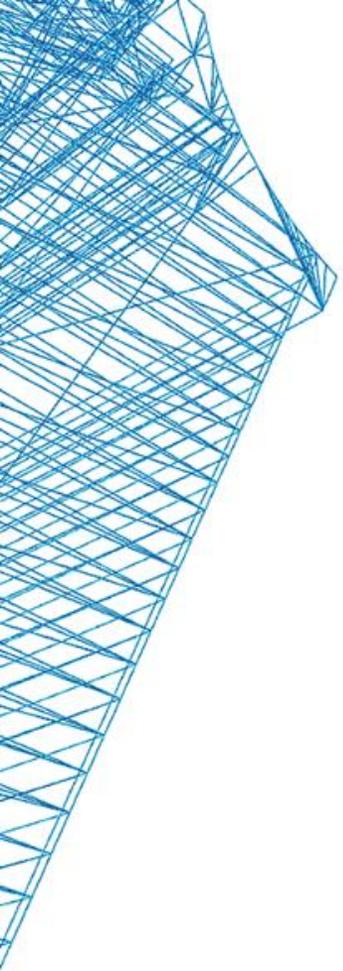


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

1.º) – enquanto inscrição prévia (n.ºs 1, 2 e 3);

2.º) – como **cadeia de factos incidentes sobre o prédio, isto é a denominada modalidade da continuidade das inscrições** (n.º 4).

- O campo de aplicação da modalidade de inscrição prévia, visa os prédios ainda não descritos, ou os prédios descritos mas sem inscrição em vigor e circunscreve-se aos registos de aquisição e de constituição de encargos por negócio jurídico;
- Da previsão contida no n.º 1 do artigo 34.º estão excluídos os actos de hipoteca legal ou judicial, penhora, arresto e todas as demais providências cautelares, a acção, e de um modo geral, toda a constituição de encargos não titulada por negócio jurídico;



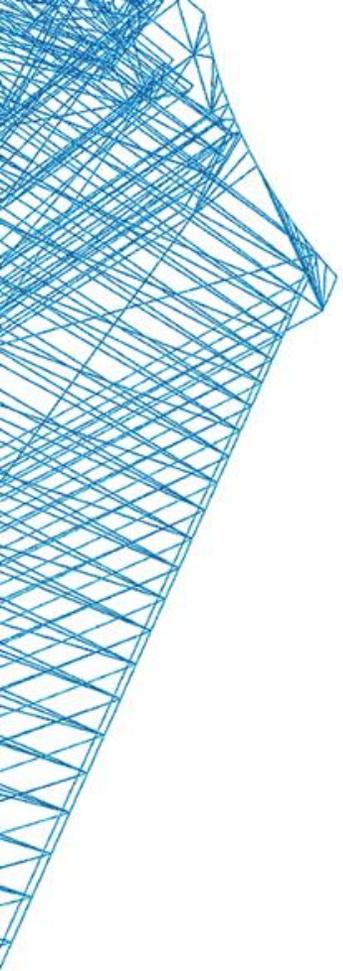
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Consequentemente estes actos entram directamente no registo, sem necessidade de inscrição prévia a favor da pessoa que constitui os encargos;
- Ao invés, nela estão incluídos os actos de hipoteca voluntária.

- **Exemplos:**

1.º) - O Sr. A hipotecou o prédio urbano de que era proprietário a favor do Banco Português do Atlântico.

Este imóvel, à data em que foi titulada a hipoteca, não se mostrava descrito na Conservatória. O banco tinha uma relação de confiança com o cliente e não registou oportunamente a hipoteca.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

Vem, agora, registar, porquanto desconfia que o hipotecante quer vender o prédio.

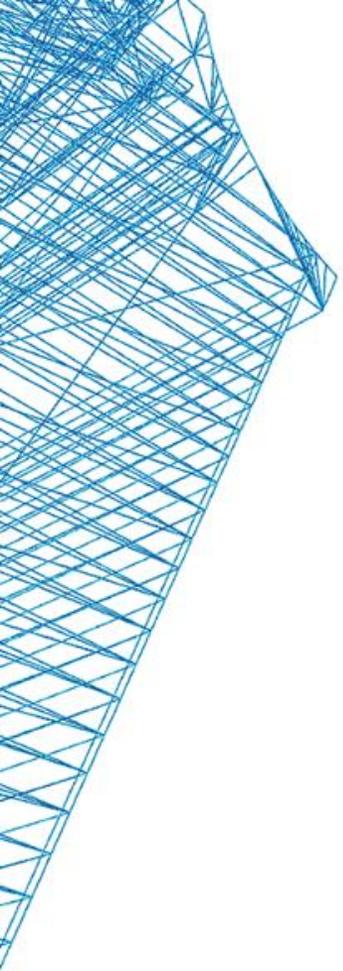
É possível obter o registo definitivo desta hipoteca?

Não.

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 34.º para que se possa proceder ao registo definitivo de uma acto de oneração constituído por negócio jurídico, como é o caso, torna-se necessário inscrever previamente o imóvel a favor da pessoa que o onerou.

2.º) - O Sr. A foi condenado, por sentença transitada em julgado, a pagar ao Sr. B uma determinada quantia.

O Sr. A não pagou e o Sr. B vem registar hipoteca legal sobre o prédio de A ainda não descrito.



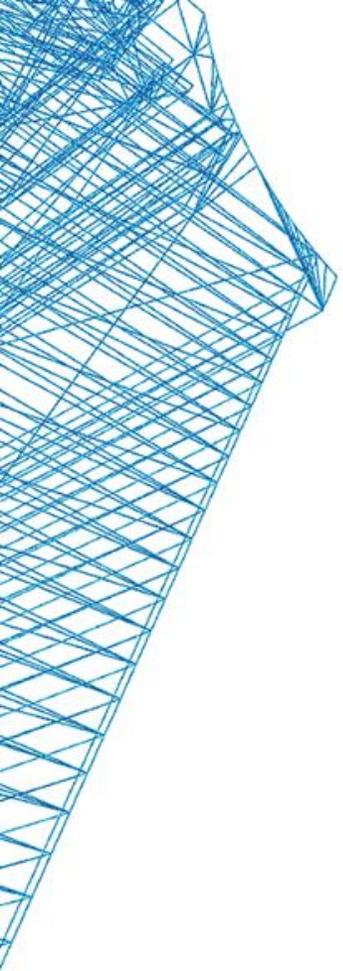
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

É possível obter o registo definitivo deste acto?

Sim, desde que sejam fornecidos todos os elementos descritos para se averiguar da sua omissão e se proceder à abertura da respectiva descrição, uma vez que este acto não configura um negócio jurídico. A hipoteca legal resulta imediatamente da lei, sem dependência da vontade das partes e pode constituir-se desde que exista a obrigação a que serve de segurança (artigo 704.º, CC).

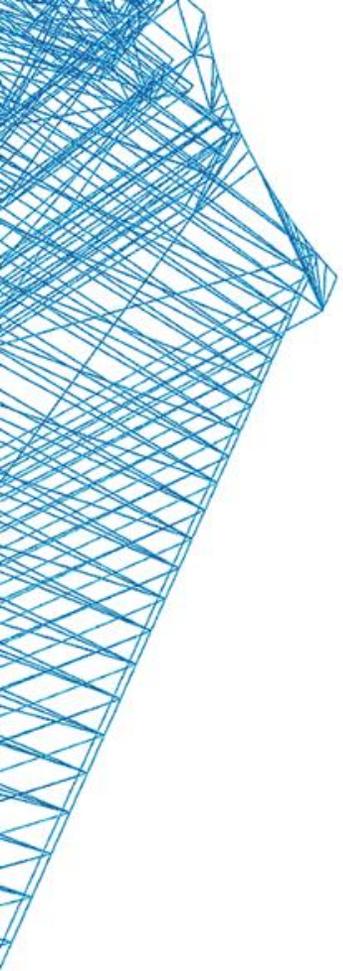
- Por força do disposto no n.º 2 do artigo 34.º, para que se possa lavrar com carácter definitivo o registo de aquisição com base em negócio jurídico, é necessário o registo prévio de aquisição a favor do transmitente;

.



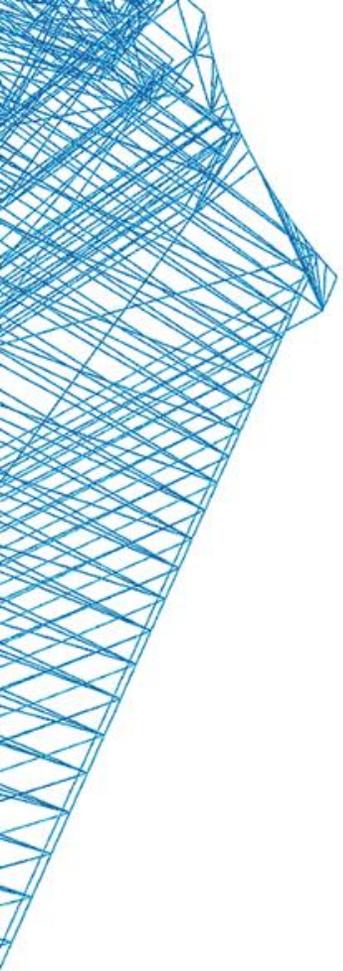
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- No entanto, nos casos de aquisição contemplados no n.º 2, a inscrição prévia a favor do transmitente só se torna necessária quando não tiver sido apresentado no serviço de registo o documento comprovativo do direito do transmitente;
- Assim e no que se refere ao registo de aquisição negocial de prédio não descrito o legislador optou por dispensar a inscrição prévia, quedando-se pela verificação da legitimidade dispositiva do direito transmitido;
- Esta verificação competia apenas ao titular, mas com as alterações introduzidas pelo Decreto lei n.º 116/2008, passou a competir também ao registador;
- E o n.º 3 do artigo 34.º dispensa mesmo a verificação da legitimação dispositiva no que toca ao registo de aquisição com base em partilha;



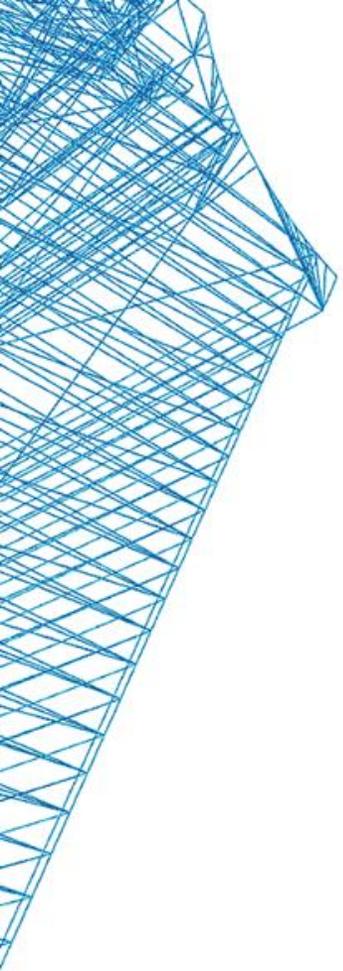
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Esta disposição era, todavia, dispensável, em face do que dispõe o n.º 2;
- Consabidamente, a partilha dos bens da herança tem carácter meramente declarativo, considerando a lei ser cada um dos herdeiros o sucessor único, desde a abertura da herança, dos bens que naquele acto lhe são atribuídos (cfr artigo 2119.º do CC);
- É também por força desta natureza meramente declarativa da partilha que na inscrição de aquisição a favor do herdeiro com base na partilha figura como sujeito passivo o autor da herança e não os demais herdeiros que outorgam a partilha;
- A partilha não tem pois efeito translativo dos bens da herança, decorrendo sempre da morte do autor da herança;



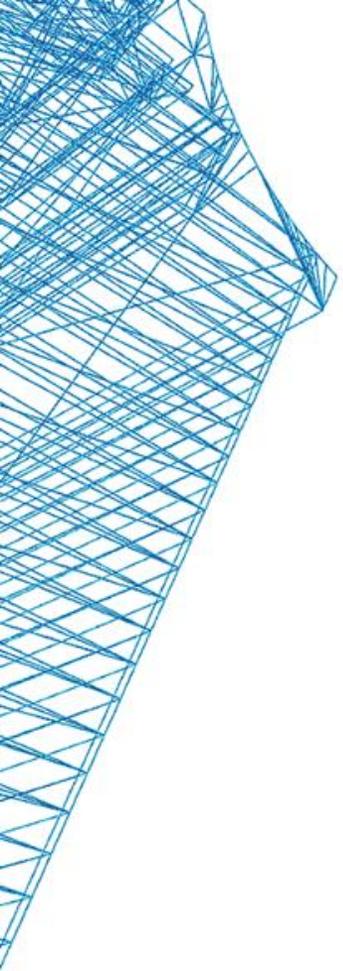
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Daí que não se fundando a aquisição em negócio jurídico, sempre seria de entender que para o registo desse facto não seria necessária a inscrição prévia a que se reporta o n.º 2 do artigo 34.º;
- Assim, a disposição do n.º 3 traduz não uma excepção à regra da inscrição prévia, mas antes, a sua concretização no caso de partilha;



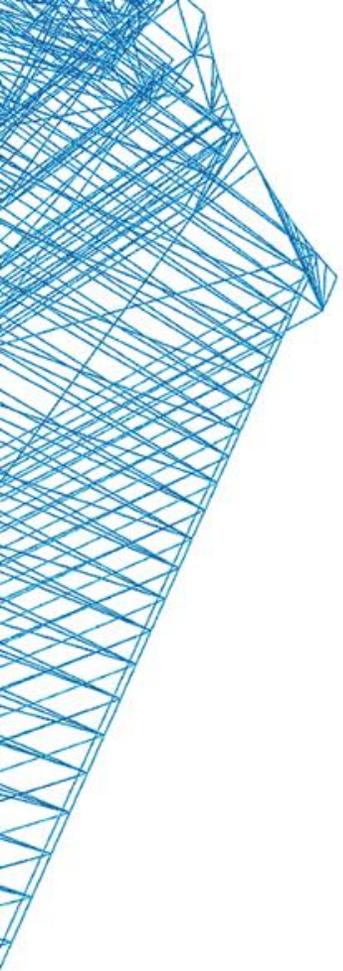
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- **Enquanto modalidade de continuidade de inscrições**, à qual a generalidade da doutrina se reporta quando fala de trato sucessivo, visa garantir a quem for titular de uma inscrição de aquisição, de reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, que não possa, à sua revelia, ser lavrada nova inscrição definitiva sobre o prédio;
- O seu campo de aplicação visa os prédios descritos e com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse e aplica-se a todos os actos jurídicos e não apenas aos negócios jurídicos;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Com este princípio a lei garante ao titular inscrito do registo que não pode haver nova inscrição definitiva sem que, de alguma forma, haja a sua intervenção;
- A intervenção do titular inscrito no facto a inscrever é fundamental para que ele possa ingressar no registo com carácter definitivo;
- Mas a intervenção relevante para os efeitos do trato sucessivo, utilizada pelo legislador no n.º 4, deve ser tomada não no sentido corrente, mas jurídico, não exigindo necessariamente a actividade própria e voluntária do titular inscrito;
- Tal facto pode ter lugar:
 - a) – com a vontade do titular inscrito (é o caso da constituição de hipoteca);

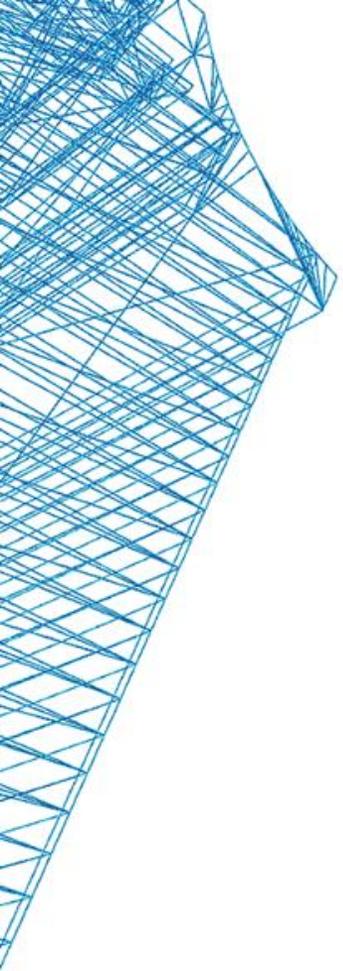


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

b) – sem a vontade do titular inscrito (é o caso da partilha da herança, em que são os seus sucessores universais a intervir como outorgantes);

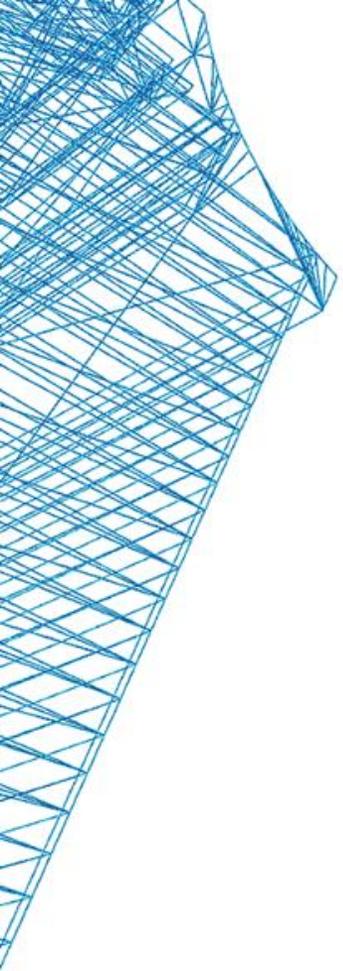
c) – contra a sua vontade (é o caso do registo de penhora ou do registo de acção. O executado e o réu podem não ter praticado qualquer acto nos respectivos processos. Porém, face à norma contida no n.º 4 do artigo 34.º do CRP a intervenção tem-se por verificada desde que o processo ou a acção seja dirigido contra o titular registral).

- E isto tendo em consideração que o titular inscrito vai ser citado no processo para se pronunciar sobre o pedido formulado, por força do princípio do contraditório;
- E das duas uma: ou se defende ou nada diz e, se nada diz, é porque não quer. Foram-lhe dados a conhecer os termos do processo e as consequências da sua inércia;



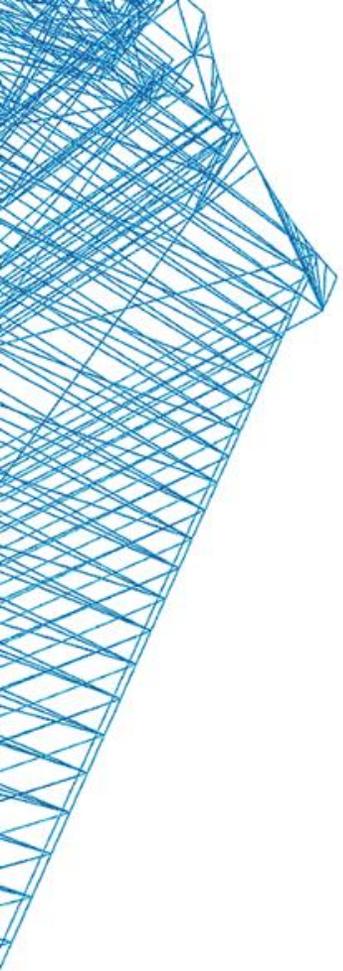
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Tal como decorre da norma contida no n.º 4, o princípio nela previsto tem aplicação ao direito susceptível de ser transmitido, pelo que se aplica a outros direitos que não apenas ao de propriedade, abrangendo outros direitos reais de gozo (ex: usufruto) e mesmo direitos de natureza obrigacional (ex: arrendamento) que estejam registados;
- Naturalmente que a intervenção do respectivo titular funciona nestes casos apenas no âmbito desse mesmo direito;
- Assim, o titular inscrito do usufruto não precisa de intervir para que se efectue o registo definitivo da aquisição do prédio, mas apenas o da transmissão do direito de usufruto;
- Por sua vez, a intervenção do titular do direito susceptível de ser transmitido não é necessária quando o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.



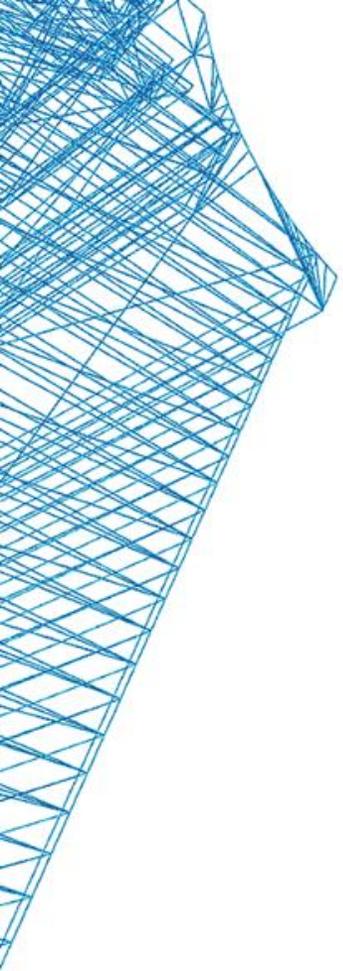
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Como exemplos integradores da última parte da norma contida no artigo 34.º, n.º 4 temos o caso do promissário que beneficie da eficácia real que o registo confere à promessa de venda (artigo 413.º, n.º 1, CC) e o caso de aquisição em processo de execução, em consequência de penhora anteriormente inscrita à aquisição voluntária operada por um terceiro e registada;
- Quer os actos de disposição praticados pelo promitente-vendedor após o registo da promessa, quer os actos de disposição ou oneração praticados pelo executado sobre o imóvel penhorado depois de efectuado o registo da penhora (artigo 819.º, CC) são ineficazes relativamente ao promissário e ao exequente;
- Isto significa que o registo de aquisição posteriormente registado à promessa e à penhora a favor do terceiro que entretanto tenha adquirido o imóvel do promitente vendedor ou do executado é efectuado com carácter definitivo;



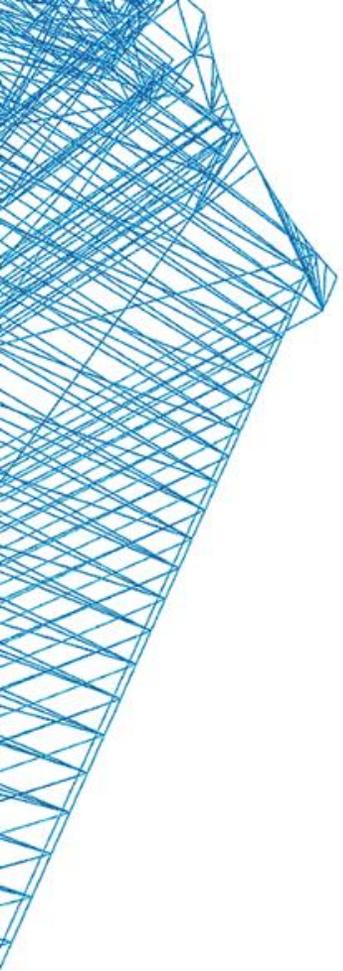
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- O artigo 35.º contempla uma excepção à regra do trato sucessivo, tal como a define o n.º 4 do artigo 34.º, ao dispensar, em qualquer caso, a inscrição intermédia em nome dos titulares do direito à universalidade para o registo dos actos de disposição de bens integrados em herança indivisa desde que haja intervenção pelo lado passivo de todos os titulares dessa universalidade;
- Nas situações em que ocorra a violação do princípio do trato sucessivo, isto é, a falta de intervenção do titular inscrito no facto a inscrever, o registo será, em princípio qualificado com **dúvidas**, cfr artigo 70.º, CRP;



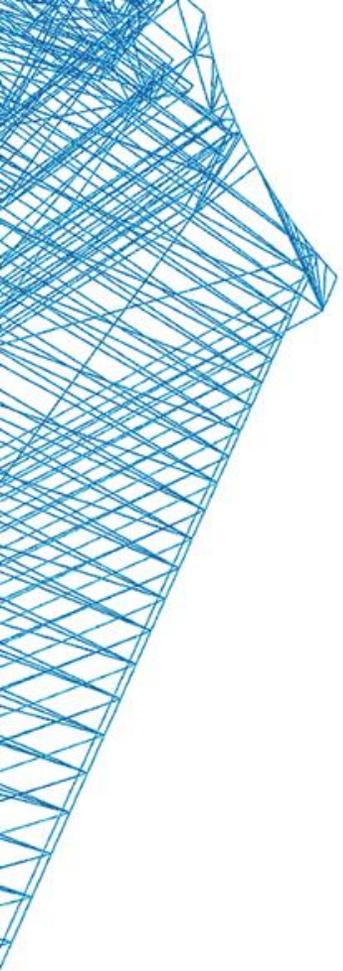
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- De acordo com esta norma o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando exista motivo que, não sendo fundamento de recusa, obste ao registo do acto tal como é pedido;
- Mas se por deficiente qualificação, o registo for efectuado com violação do trato sucessivo e ingressar nas tábuas como definitivo ele fica ferido de nulidade só invocável depois de declarada por decisão judicial transitada em julgado, cfr artigo 16.º, al. e) e 17.º, n.º 1;
- Trata-se, no entanto, de uma nulidade atípica, porquanto estes registos podem ser rectificadas mediante a realização do registo em falta desde que não esteja registada a acção de declaração de nulidade, cfr artigo 121.º, n.º 4;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

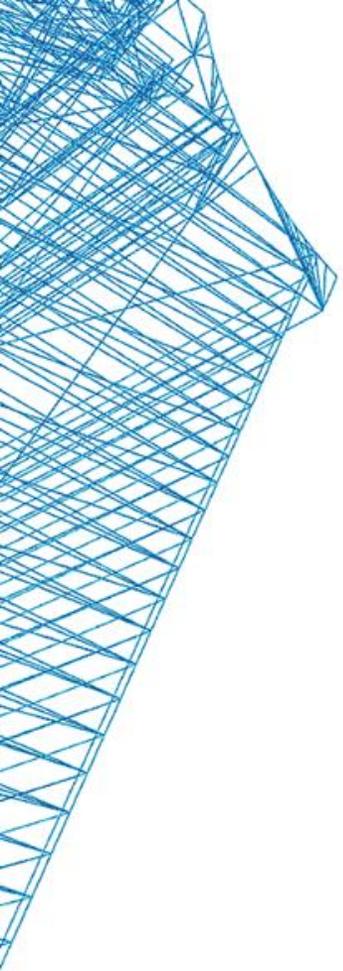
- Existem alguns casos de registos lavrados com violação do trato sucessivo, cuja qualificação é a provisoriedade por natureza;
- Estão previstos no n.º 2 do artigo 92.º: são os actos de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido;
- A sanção ou suprimento desta violação faz-se pelo processo próprio previsto no artigo 119.º;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

➔ Princípio da instância

- Este princípio está consignado no artigo 41.º e diz-nos que o registo, em regra, é efectuado a pedido das partes ou de outros interessados (que não significa qualquer pessoa) e não de forma oficiosa. Esta só funciona quando existe comando legal que a permita (v. entre outros, os artigos 90.º, n.º 1, 97.º, n.º 1, 101.º, n.ºs 4 e 5);
- No pressuposto desta oficiosidade está a preocupação que o legislador actual tem de fazer coincidir a verdade registral com a verdade material e jurídica;
- O pedido tem de ser apresentado por pessoa com legitimidade, cfr artigo 36.º e, em regra, deve revestir a forma escrita exarada em modelos aprovados por deliberação do conselho directivo do IRN;

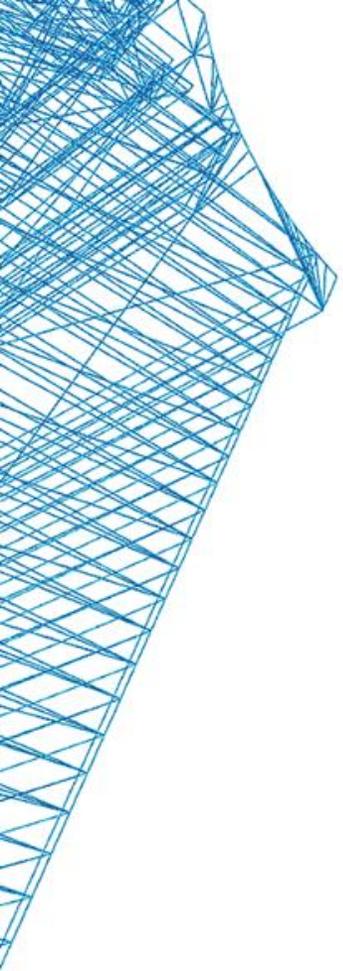


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- As normas que regulam o pedido de registo mostram-se contidas nos artigos 41.º-B a 42.º-A e na Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 283/2013, de 30 de Agosto.

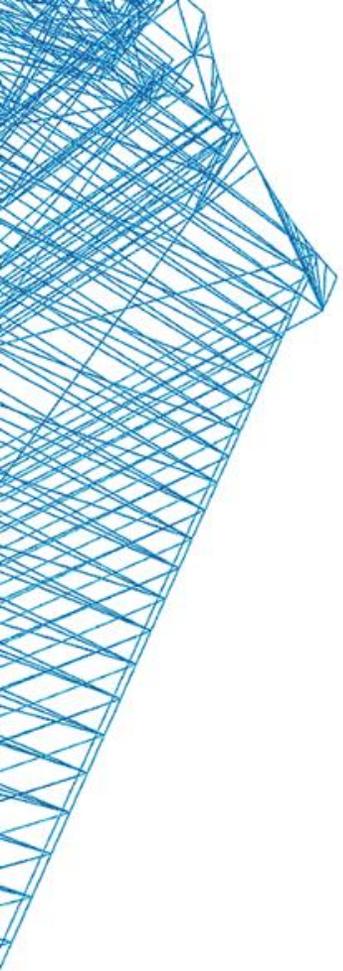
➔ Princípio da legalidade

- O princípio da legalidade tem consagração legal no artigo 68.º; de acordo com esta norma a viabilidade do pedido tem de incidir sobre:
 - a) – **as disposições legais aplicáveis;**
 - b) – **os documentos apresentados;**
 - c) – **a situação tabular**, isto é o historial descritivo e inscrito do prédio objecto de registo.



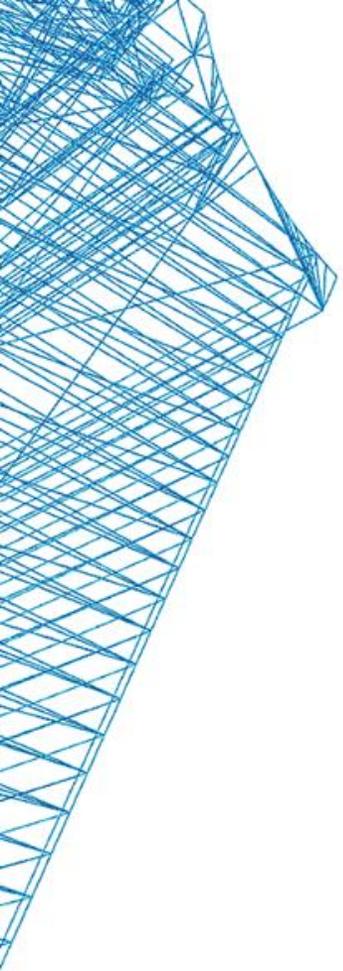
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Esta norma começa por enunciar que compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis;
- Ora o sentido da expressão utilizada pelo legislador é um pouco vago;
- Daí que alguns autores se tenham pronunciado sobre o sentido da referida expressão, na tentativa de delimitar o seu âmbito;
- Mouteira Guerreiro diz que a apreciação do pedido deve, em primeiro lugar, ser efetuada em função do que a lei estabelece, acrescentando, de seguida que o julgamento do conservador nem sempre é fácil porque “existem múltiplos preceitos dispersos em leis avulsas que impõem restrições e impedimentos à titulação e ao registo do acto;



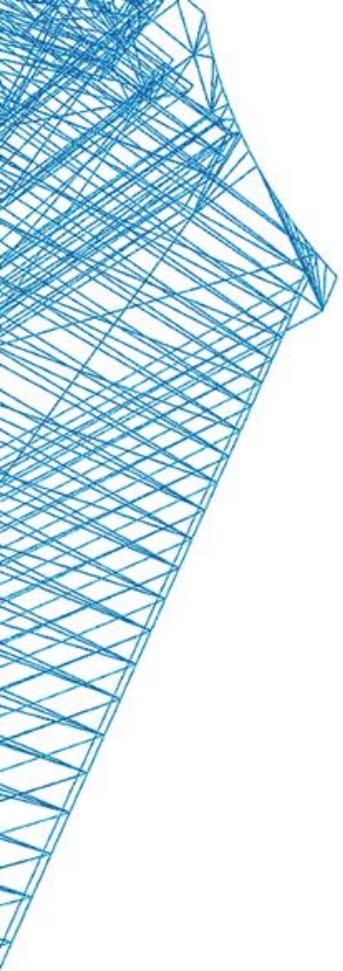
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Isabel Pereira Mendes tenta concretizar o sentido da referida expressão quando afirma que as disposições legais aplicáveis são aquelas que ao conservador sejam especialmente cometidas, ou cuja inobservância possa afectar a realidade subjacente ao registo. Assim, continua, o conservador não poderá opor objecções baseadas em disposições legais que não lhe sejam dirigidas a si, mas a outras entidades, desde que o seu incumprimento não afecte a validade dos actos nem condicione, por qualquer forma, esses mesmos actos ou o registo;
- O conservador, no cumprimento desta norma, tem de consultar legislação de variadíssima natureza: cível, processual, fiscal, etc, por forma a ficar habilitado a decidir se o acto que foi submetido à sua apreciação pode ingressar no registo e, em caso afirmativo, se esse ingresso se faz de forma definitiva ou provisória;



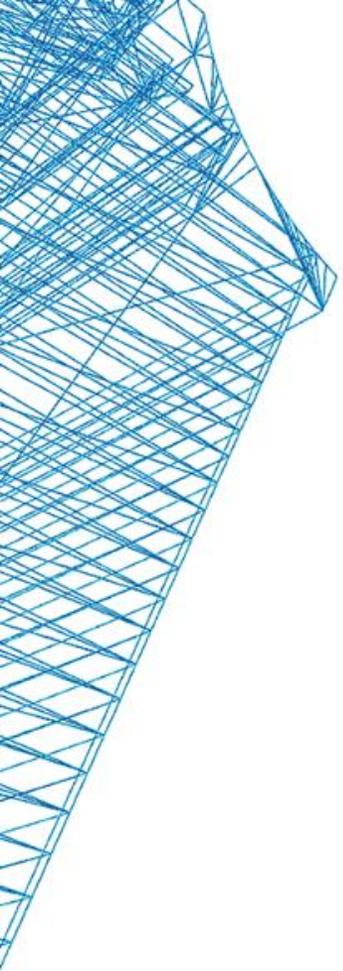
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Este julgamento nunca foi fácil, sendo particularmente difícil nos dias de hoje, em consequência da proliferação de legislação e da ambiguidade de parte dela;
- **É no acto de qualificar, no juízo decisório do conservador, que a legalidade se torna efectiva;**
- Por sua vez, a atenção do conservador deverá incidir sobre as seguintes vertentes:
 - a) – **A verificação da identidade do prédio;**
 - b) - **A legitimidade dos interessados;**
 - c) - **A validade (formal e substancial) dos títulos apresentados.**



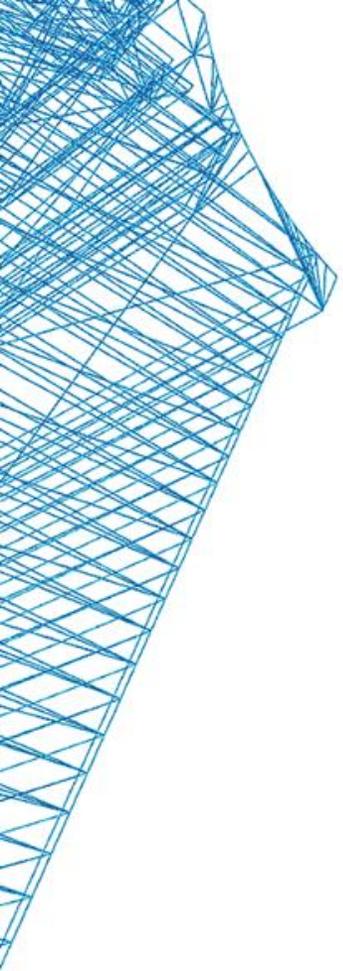
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- a) – A verificação da identidade do prédio (artigos 28.º e seguintes, 46.º, n.º 1, al. b) e n.º 2):
- A base do nosso sistema registral é o prédio, daí que a actividade qualificadora deva incidir, desde logo, na análise da identidade do prédio;
 - Este dever, imposto ao conservador, é muito importante, uma vez que através dele se impede a tentativa de abertura de novas descrições com o intuito de contornar obstáculos legais, decorrentes, principalmente dos princípios da legitimação e do trato sucessivo;
 - Em obediência a este dever o conservador deve averiguar se o prédio identificado nos documentos apresentados é o mesmo que consta da descrição, **de modo a concluir, de forma segura e inequívoca, que é aquele e não outro o prédio objecto do registo requerido;**



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

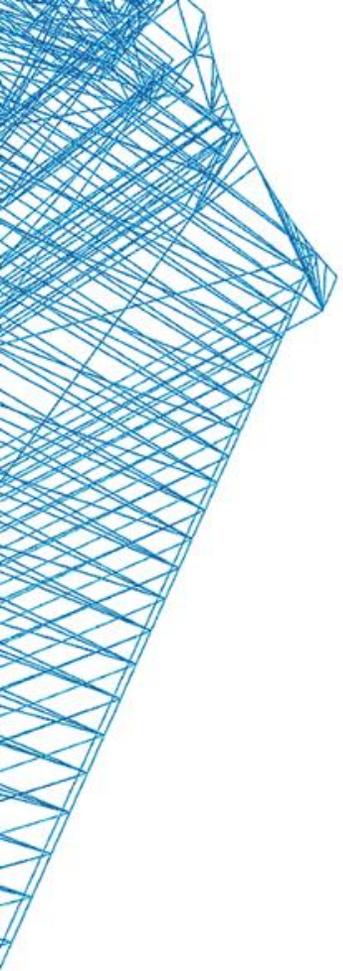
- A questão da identidade do prédio apenas se coloca quando se constata que o prédio é (deve ser) outro e não quando exista divergência de alguma ou algumas menções das descrições e ainda assim se conclua tratar-se do mesmo prédio;
- As deficiências motivadas por divergência dos elementos identificativos dão origem, em princípio, a um registo provisório por **dúvidas enquanto as deficiências que coloquem em causa a própria identidade do prédio dão lugar à recusa**, cfr artigo 69.º, n.ºs 1 e 2, 16.º, al. c) e 70.º;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

b) – Legitimidade dos interessados (artigos 36.º e seguintes):

- Em regra, o procedimento registral é iniciado a pedido dos interessados;
- É o artigo 36.º que contém a regra geral da legitimidade;
- Segundo este preceito têm legitimidade para requerer actos de registo:
 - 1 – **os sujeitos da relação jurídica a registar, activos ou passivos;**
 - 2 – **todas as pessoas que no registo tenham interesse;**
 - 3 – **todas as pessoas que estejam obrigadas à sua promoção.**



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- **A primeira regra** comporta a legitimidade dos sujeitos do acto jurídico de que resulta a respectiva relação:

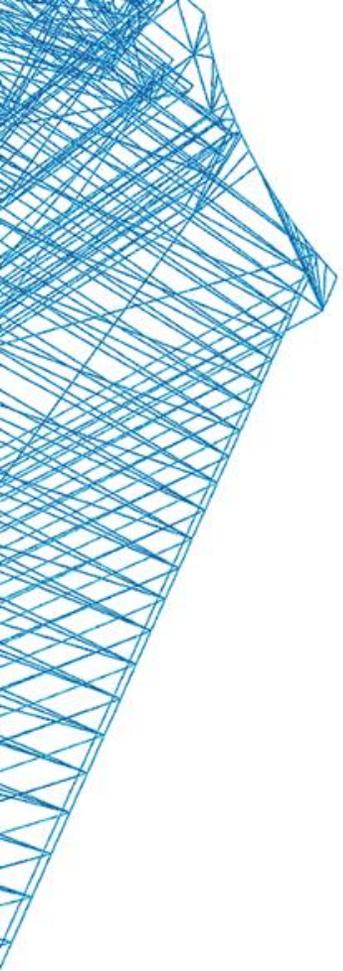
Ex: O comprador pode pedir, a seu favor, o registo de aquisição.

De igual modo, também o vendedor pode pedir esse registo a favor do comprador.

- **A segunda regra** coloca a tónica no interesse no registo:

Este interesse pode ser directo ou indirecto.

Ex: O exequente tem um interesse directo em pedir o registo da penhora e um interesse indirecto em pedir o registo de aquisição a favor do executado, por forma a obter um registo de penhora definitivo.

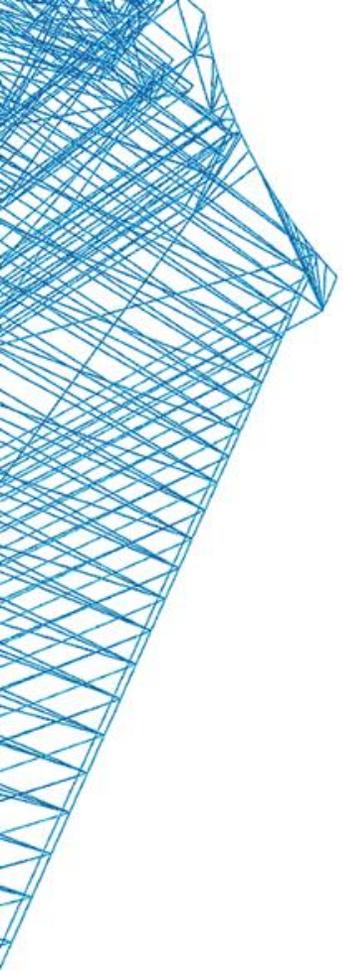


EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

O credor hipotecário tem um interesse em pedir o registo de hipoteca a seu favor e um interesse indirecto em pedir o cancelamento de outros ónus que incidam sobre o prédio penhorado.

- **A terceira regra** foi introduzida em consequência da obrigatoriedade do registo imposta pelo Decreto Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho:

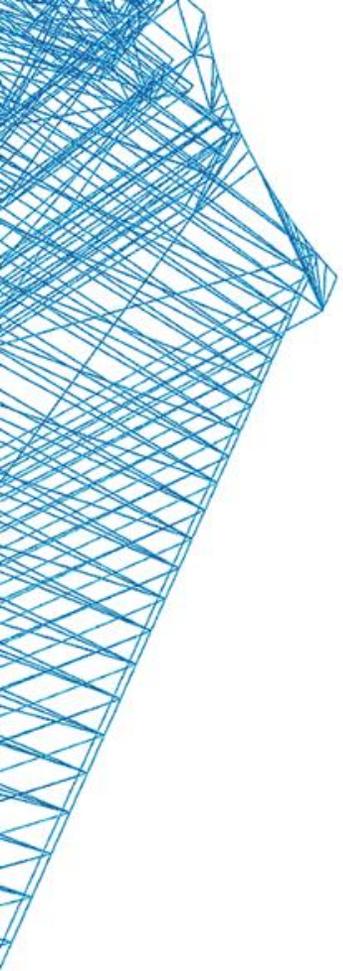
A indicação das pessoas que estão obrigadas à promoção do registo está elencada, de forma hierarquizada, no artigo 8.º-B, de acordo com as alterações introduzidas pelo Decreto lei n.º 125/2013, de 30 de Agosto.



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

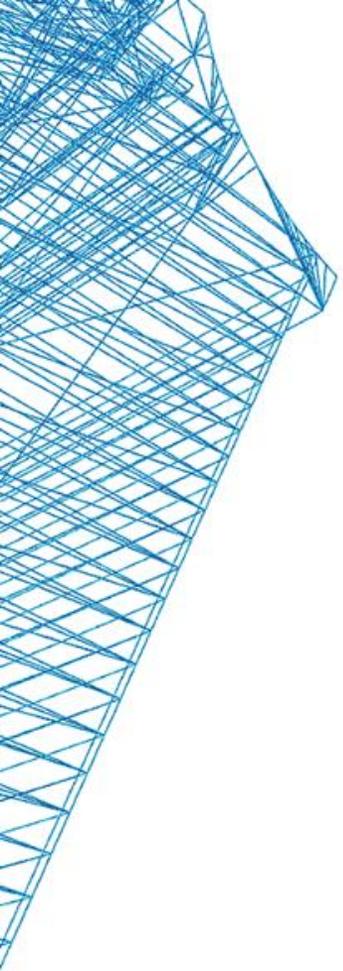
c) – Regularidade (formal e substancial dos títulos apresentados):

- A **regularidade formal** reporta-se à forma externa dos actos; estes devem obedecer à forma exigida por lei;
- Por isso, o artigo 43.º, n.º 1 estatui que “só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem”;
- E o artigo 16.º, al. b) diz que “o registo é nulo se tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado”;
- Esta prova varia de caso para caso, tendo de verificar-se qual o regime formal de cada acto e, para isso, consultar várias leis, de natureza diversa;



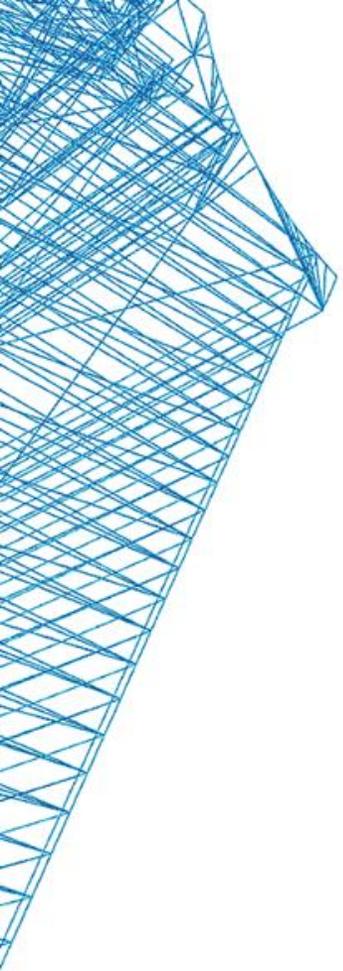
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Nesta matéria há que ter em consideração os artigos 219.º e segs do CC, o artigo 80.º do CN e os artigos 22.º, 23.º e 24.º do Decreto Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho;
- O acto lavrado com inobservância da forma exigida por lei é nulo, salvo quando outra seja a sanção prevista na lei, cfr artigo 220.º, CC;
- Para além da regularidade formal o conservador deve verificar também a legalidade dos títulos, isto é, a **regularidade substancial** dos títulos apresentados;
- O acto submetido a registo carecia de ser celebrado por escritura e esta forma foi utilizada;
- Mas esta escritura terá sido lavrada de acordo com a lei ou terá omissões que a tornem nula?



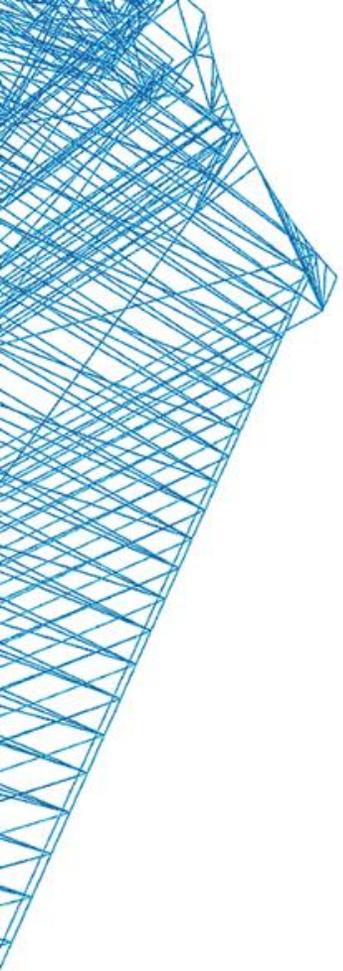
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- **Pode faltar, por exemplo legitimidade substantiva ao outorgante: venda de coisa alheia, falta de autorização necessária, etc;**
- Das vertentes da função qualificadora atrás descritas a que se reporta à apreciação dos títulos é, seguramente, a mais delicada e de maior complexidade;
- Esta apreciação incide sobre toda a espécie de títulos:
 - 1 – documentos notariais,
 - 2 – documentos administrativos; e
 - 3 – documentos judiciais.



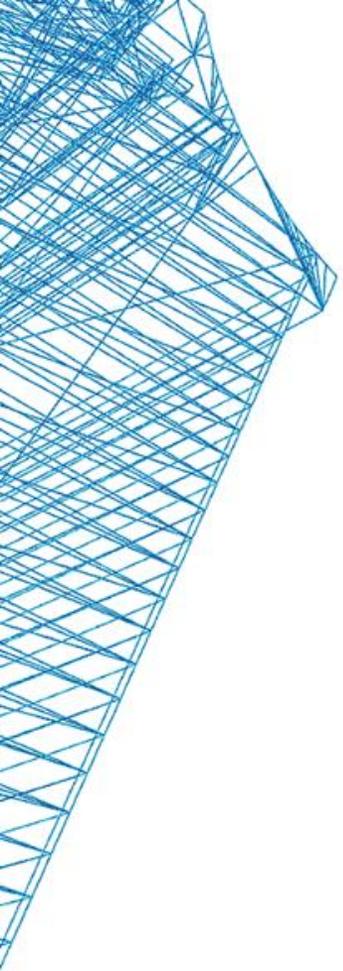
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- O poder de qualificação relativamente aos documentos notariais e administrativos é praticamente total;
- O mesmo já não se passa relativamente às decisões judiciais. A decisão judicial, uma vez transitada em julgado, terá de ser acatada, porquanto já não é legalmente possível a sua reapreciação. Logo, o conservador também não o pode fazer;
- Tal não significa que o registo seja efectuado com base em decisão judicial venha sempre a ser efectuado definitivamente. A título de exemplo, recordemos, que o princípio do trato sucessivo impõe que o acto não possa ingressar no registo à revelia do titular inscrito, isto é, sem a sua intervenção. Nestes casos o acto tem de ser qualificado por dúvidas;



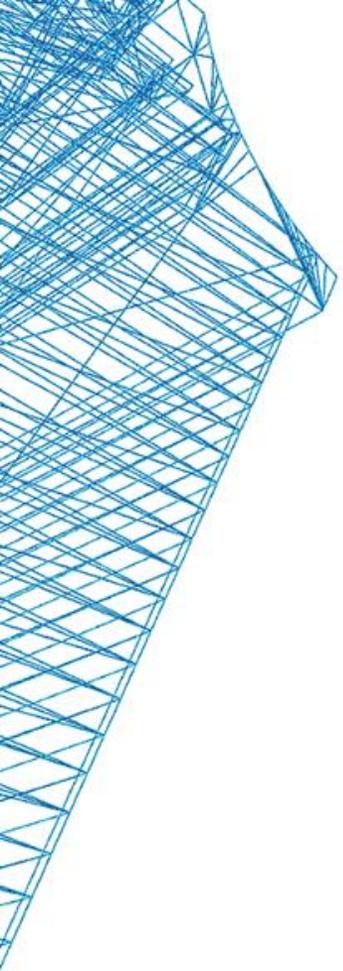
EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Quando, por via da qualificação, o conservador verificar que existe algum impedimento de ordem legal ou tabular, o registo não pode ser efectuado em termos definitivos;
- Esse impedimento dará lugar, consoante os casos, a uma provisoriedade por natureza, por dúvidas, ou até a uma recusa caso se verifique qualquer das situações previstas no artigo 69.º;
- Uma vez detectadas deficiências que motivem a provisoriedade ou a recusa do registo, o conservador não pode, proferir, regra geral e actualmente, de imediato, o respectivo despacho;
- A lei impõe que previamente entre em suprimento de deficiências, cfr artigo 73.º;



EFEITOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Se as deficiências detectadas forem supridas pelo interessado, então o registo será efectuado já com carácter **definitivo**;
- Só no caso de falta de suprimento dessas deficiências é que o registo será, então, qualificado de acordo com o vício que lhe está subjacente;
- Será **recusado** se configurar alguma das hipóteses contempladas no artigo 69.º;
- Será registado **provisoriamente por natureza** caso integre em alguma das situações previstas no artigo 92.º;
- Será efectuado por **dúvidas** se as deficiências não se integrarem quer na previsão do artigo 69.º quer na previsão do artigo 92.º, mas impedirem o ingresso do registo com carácter definitivo.



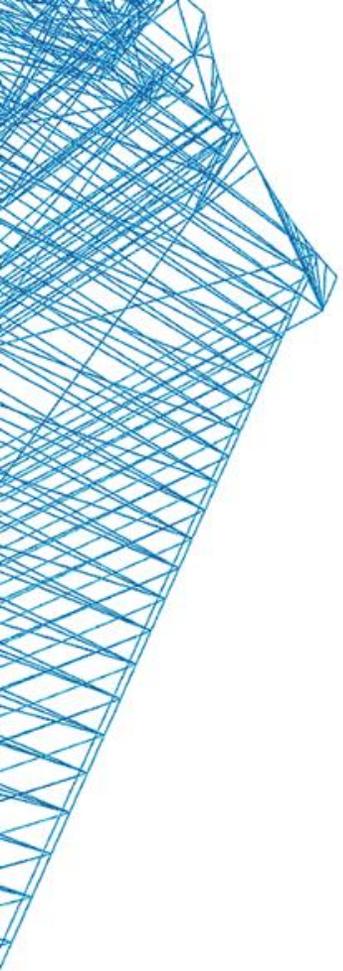
OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

⇒ Obrigatoriedade do registo

⇒ A obrigatoriedade do registo, introduzida pelo DL n.º 116/2008, de 4 de Julho (entrou em vigor a 21 de Julho) constitui um passo significativo no sentido de o registo alcançar, de forma mais eficaz, a meta que o legislador lhe cometeu, isto é, a segurança do comércio jurídico;

Na origem da instituição de um sistema de registo obrigatório está:

- a necessidade de atingir uma coincidência, tão ampla quanto possível, entre a realidade jurídica e a realidade registral, de modo a que a informação registral seja o mais actualizada possível;

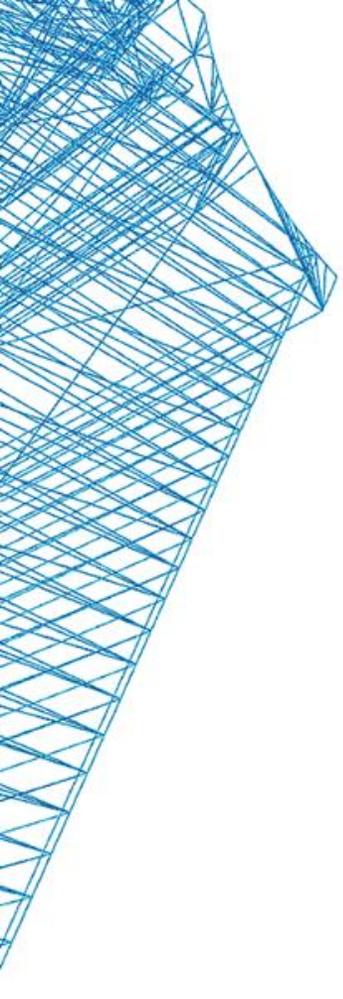


OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

- a necessidade de harmonização entre a realidade física e a realidade registral.

Este objectivo de harmonização foi erigido a medida central do programa do Governo, vertida na resolução do C.M. n.º 45/2006, de 4 de Maio, através da qual foram aprovadas “as grandes linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral através da criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC) e definição dos seus objectivos gerais.

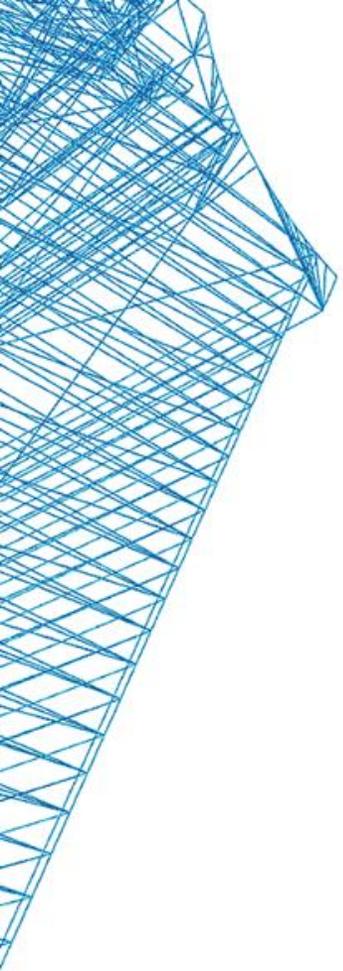
Com vista à sua implementação foi publicado o DL n.º 224/2007, de 31 de Maio, que aprovou o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC).



OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

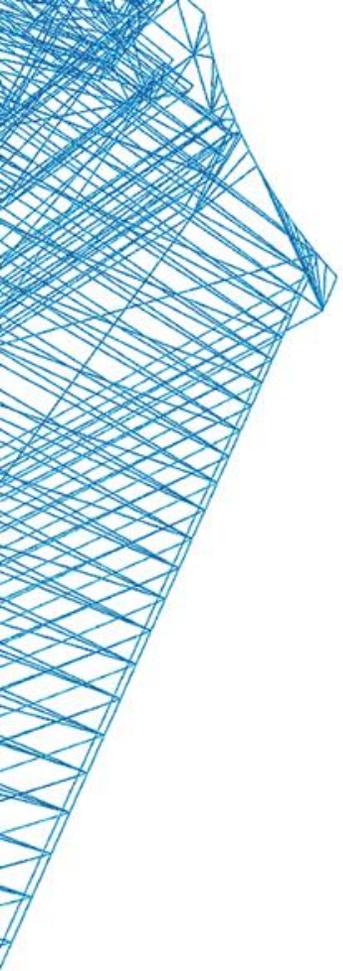
⇒ Factos sujeitos a registo obrigatório

- O artigo 8.º-A fixa os factos que estão sujeitos a registo obrigatório e aqueles que dele estão excepcionados;
- **Estão sujeitos a registo obrigatório os factos elencados nos artigo 2.º e 3.º;**
- **Estão excluídos do regime da obrigatoriedade do registo:**
- Os factos que devam ingressar provisoriamente por natureza, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 92.º;
- A aquisição sem determinação de parte ou direito;



OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

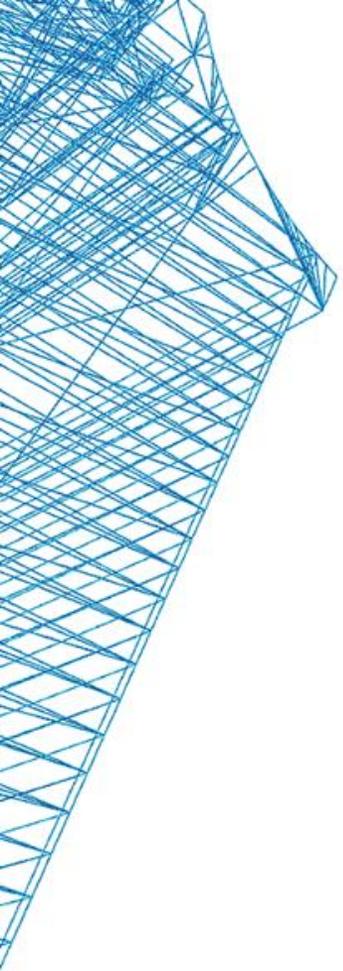
- Os factos que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;
- A constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efectuado com base em documento de que conste o consentimento do credor;
- A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real;
- As acções de impugnação pauliana e os procedimentos cautelares mencionados na al. d) do n.º 1 do artigo 3.º;
- As providências cautelares, se já se encontrar registada a acção principal.



OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

⇒ Sujeitos da obrigação de registar

- Estão obrigadas a promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos, pela ordem indicada, cfr artigo 8.º-B, as seguintes entidades:
- As entidades que celebrem a escritura pública, autentiquem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas;
- Os sujeitos activos do facto sujeito a registo, quando aquelas entidades não intervenham;
- Os tribunais no que respeita às acções, decisões e outros procedimentos e providências judiciais;



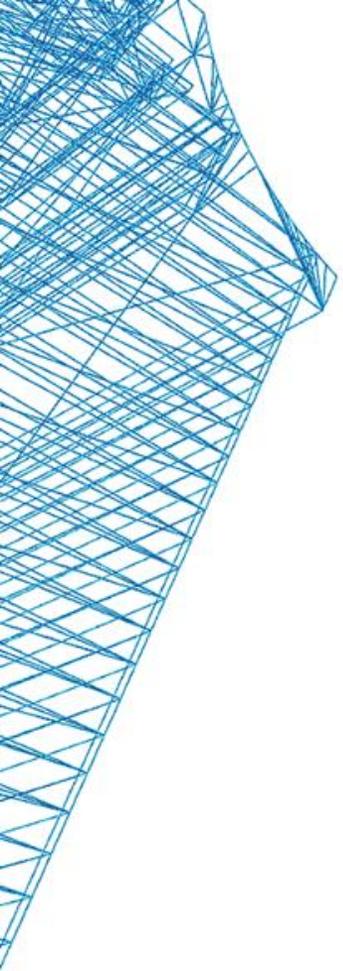
OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

- O Ministério Público quanto à adjudicação, em processo de inventário, de direitos sobre imóveis a incapaz ou ausente em parte incerta;
- Os agentes de execução, ou o oficial de justiça que realize diligências próprias do agente de execução, quanto ao registo das penhoras;
- Os administradores judiciais, quanto ao registo da declaração de insolvência.

OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

➔ Prazos para a promoção dos registos

- **A indicação dos prazos para promover o registo consta do artigo 8.º-C:**
- **Dois meses** a contar da titulação;
- **Até ao termo do prazo de 10 dias** após a data da audiência de julgamento, quanto às acções referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 3.º;
- **Um mês** a contar do trânsito em julgado quanto às decisões proferidas nas acções referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 3.º;
- **Um mês** a contar da data em que os factos tiverem sido titulados, relativamente às providências cautelares decretadas nos procedimentos referidos na alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º (arresto, arrolamento e outras que afectem a livre disposição de bens);



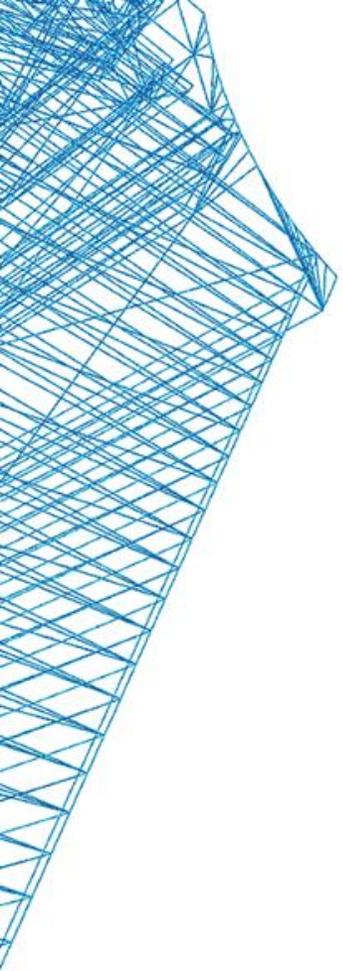
OBRIGATORIEDADE DO REGISTO

- **Imediatamente**, os factos sujeitos a registo titulados em serviço de registo competente.

Incumprimento da obrigação de registar

A promoção do registo fora dos prazos referidos no artigo 8.º-C implica a entrega em dobro da quantia que estiver prevista a título de emolumento, independentemente da gratuidade, isenção ou redução de que o acto beneficie.

- **Os tribunais e o ministério público ficam isentos deste agravamento;**
- O legislador cometeu a responsabilidade do agravamento emolumentar à entidade que está obrigada a promover o registo e não àquela que é responsável pelo pagamento do emolumento, nos termos do n.º 2 do artigo 151.º.

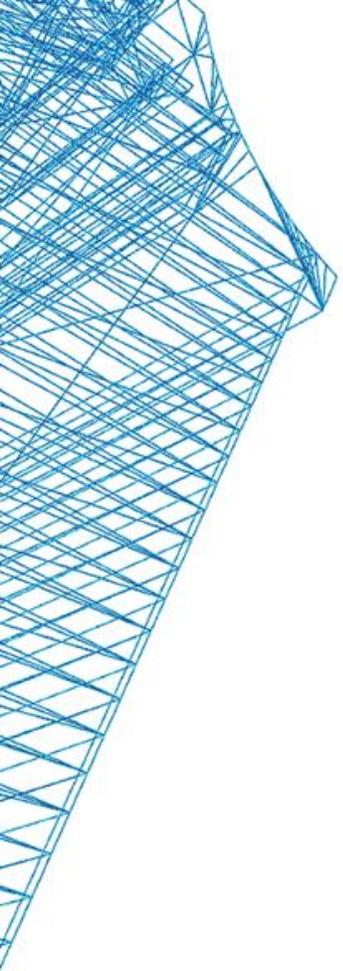


PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

➔ Publicidade e prova do registo

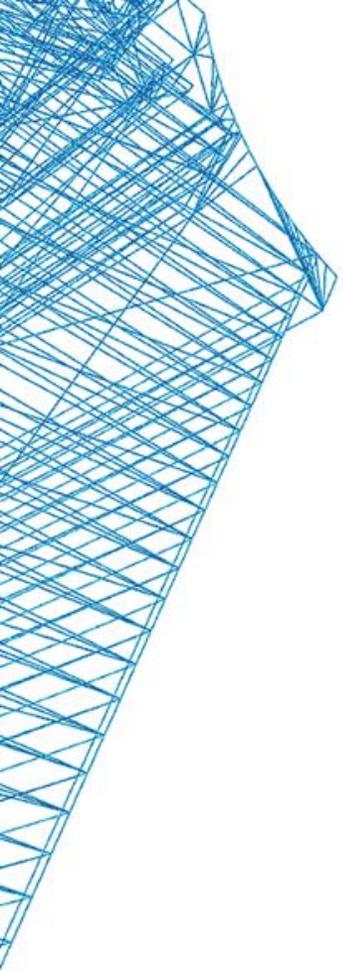
➔ Publicidade

- Como decorre da definição contida no artigo 1.º “o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”;
- A par do regime de oponibilidade dos actos jurídicos a terceiros, a que alguma doutrina designa por publicidade material, cfr artigos 4.º e 5.º, a lei estabelece o modo de os tornar conhecidos;
- E é este modo de tornar público e conhecido o conteúdo dos registos que se denomina de publicidade formal;



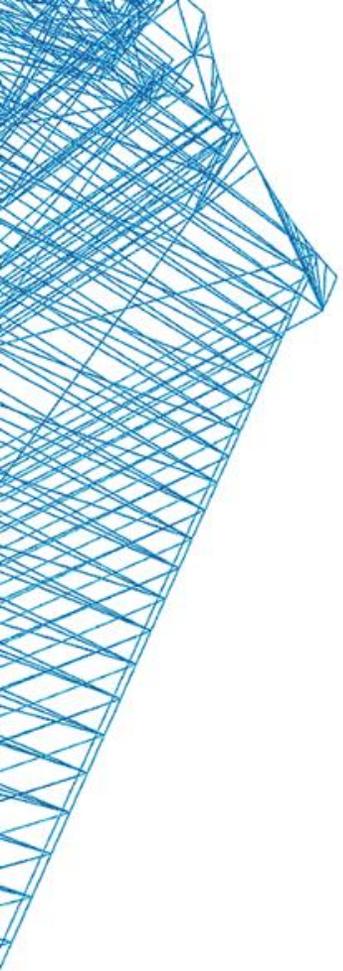
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Esta publicidade mostra-se regulada nos artigos 104.º e segs;
- Independentemente da comprovação de qualquer interesse, “qualquer pessoa pode pedir certidões dos actos de registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros”;
- Esta faculdade decorre do carácter público atribuído ao registo, cuja função primordial é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário;
- Ora, o preceito contido no artigo 1.º limita o objecto a publicitar – a situação dos prédios – e só esta – tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário;



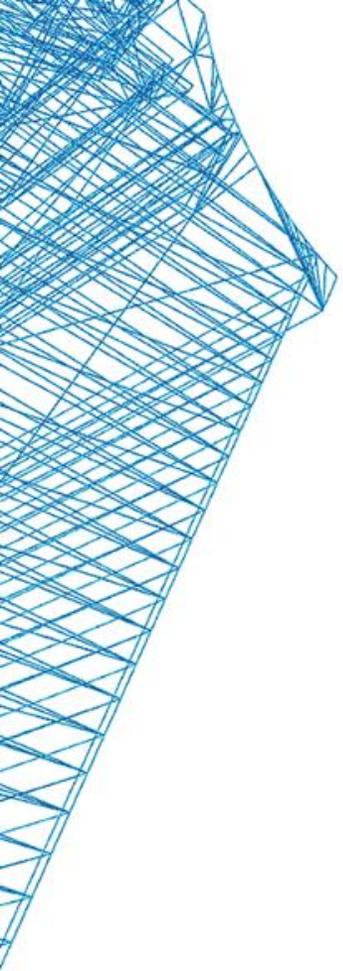
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- A referência de que se parte para a obtenção das certidões dos actos de registo e dos documentos arquivados é o prédio concretamente considerado e não a pessoa do seu titular;
- O que o registo pretende dar a conhecer é a configuração real do prédio no seu triplo aspecto – físico, económico e fiscal – e a sua situação jurídica, isto é, os direitos, ónus ou encargos que sobre cada um dos prédios incidem;
- Ora, uma tal missão ficaria comprometida se se admitisse a possibilidade de serem emitidas informações só com base no ficheiro pessoal;



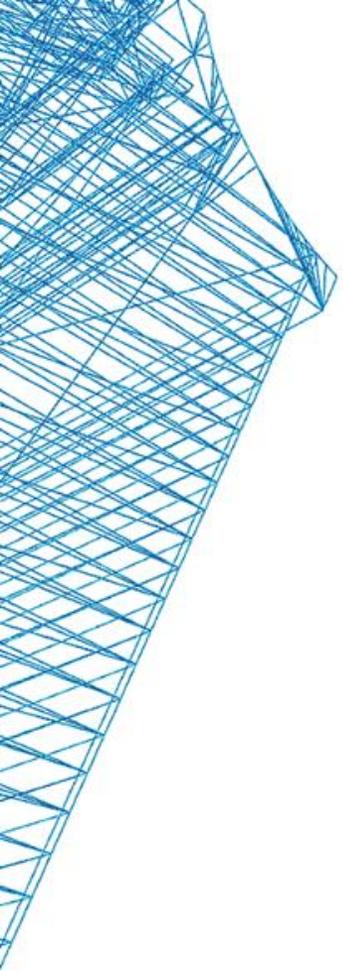
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- É que na maioria dos casos em que se parte da pessoa para o prédio em causa não estará um interesse sobre o conhecimento da situação jurídica do prédio – único digno de protecção legal – mas sim um qualquer outro interesse, designadamente o descobrir qual a situação patrimonial do titular inscrito, por forma a alimentar a base de dados pessoais das sociedades de serviços, com vista à venda posterior dessa informação, que é fornecida quase a título gratuito;
- A prestação de informações verbais a partir única e exclusivamente dos verbetes pessoais propicia o desvio da finalidade essencial do registo – dar publicidade à situação jurídica dos prédios – e, nessa medida, contribui para o conhecimento indevido, por parte de quem quer que seja, dos dados pessoais que necessariamente constam do registo em violação frontal à Lei da Protecção de Dados Pessoais;



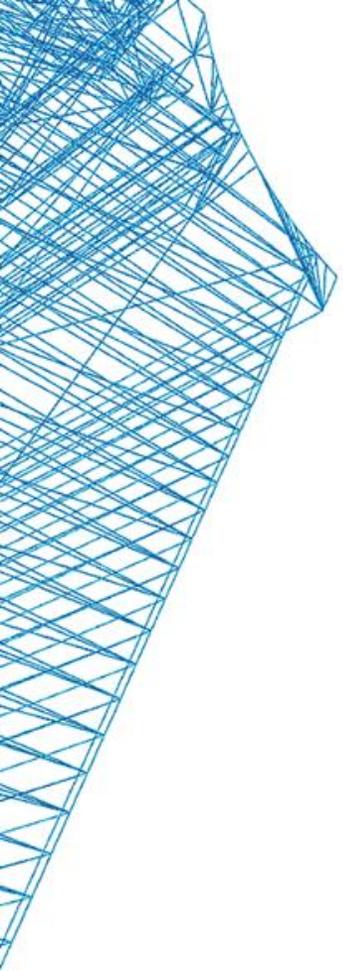
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Da conjugação das disposições contidas nos artigos 1.º e 104.º resulta que a informação a prestar tem de ser relativa aos prédios e não aos seus proprietários;
- Daí não poder ser satisfeita a pretensão no sentido de saber quais os prédios inscritos a favor de determinada pessoa;
- Já no Processo n.º 18 L.º R.P.3, que determinou a emissão da Circular n.º 19, de 16 de Dezembro de 1951, se dizia “o registo predial não está organizado para certificar os prédios que estão registados em nome de certa pessoa mas sim para certificar em nome de quem está registado certo prédio, devidamente individualizado. Quer dizer, na técnica do registo, parte-se dos prédios para a determinação dos proprietários e não, inversamente, destes para a identificação daqueles”;



PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

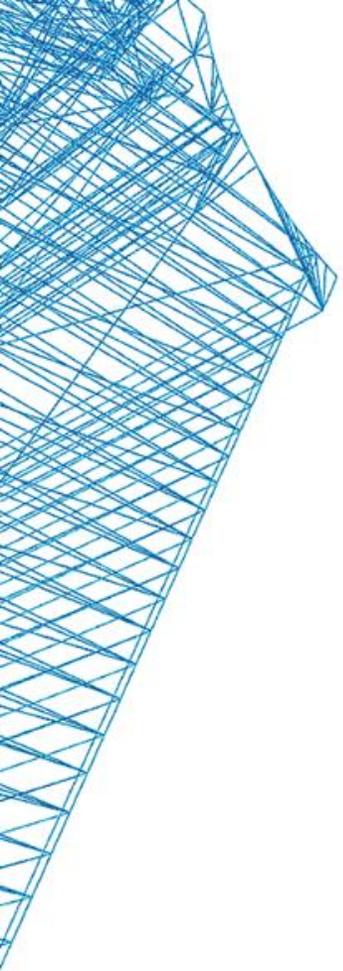
- nem sempre foi fácil entender esta proibição;
- Após a legislação sobre a Protecção dos Dados Pessoais ela tornou-se mais perceptível, sobretudo com a regulamentação da base de dados do registo predial, introduzida no respectivo Código pelo DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro e consequentemente Protecção dos Dados Pessoais que aquela base contém, cfr artigos 106.º a 109.º;



PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

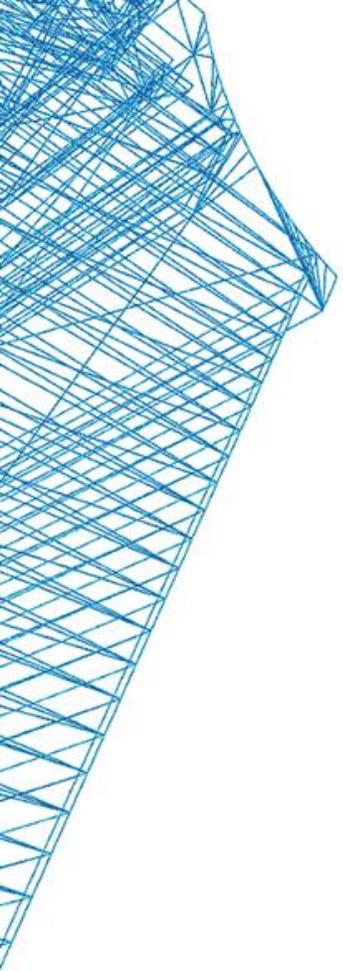
➔ Prova do registo

- O registo prova-se por meio de **certidões**, cfr artigos 110.º, n.º 1;
- As informações verbais e escritas e as fotocópias não certificadas, muito embora constituam meios de dar a conhecer os actos de registo, não têm valor probatório, constituindo meros elementos de informação;
- O prazo de **validade** das certidões é de **seis meses**, podendo ser revalidadas por períodos de igual duração, se a sua informação se mantiver actual, cfr artigo 110.º, n.º 2;



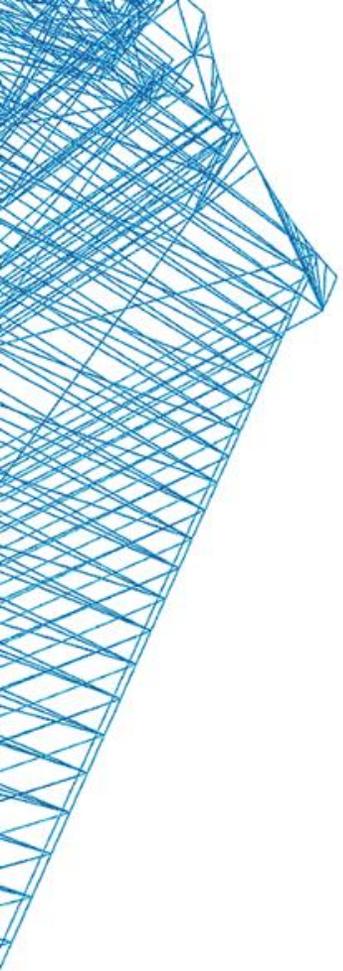
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- As certidões podem ser disponibilizadas em suporte electrónico, nos termos definidos na Portaria n.º 1513/2008, de 23 de Dezembro, cujo acesso se faz no sítio da internet www.predialonline.mj.pt, o qual emite um código que vai permitir a visualização da certidão;
- A certidão permanente possibilita o acesso directo à base de dados do prédio objecto da certidão, em tempo real, podendo o interessado ou a quem este faculte o respectivo código ter a informação permanentemente actualizada do registo predial, incluindo a indicação dos registos pendentes sobre o prédio;
- A renovação de certidão permanente deve ocorrer até ao limite do prazo de duração, cfr artigo 5.º, n.º 2 da referida Portaria;



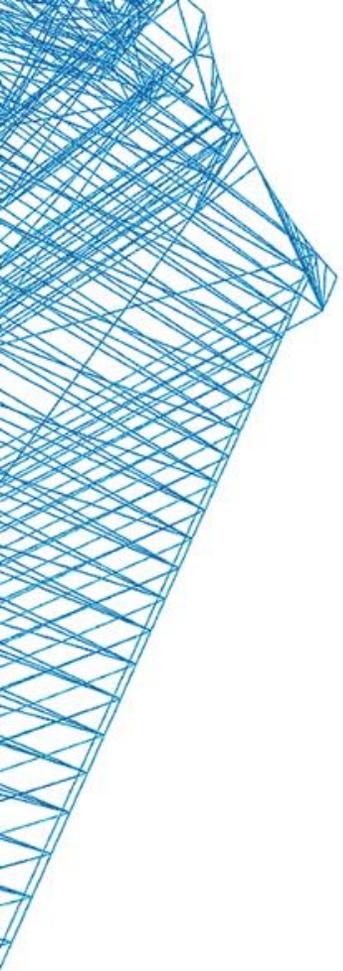
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Por cada processo de registo é entregue ao requerente uma certidão permanente pelo período de três meses, salvo se o requerente optar pela disponibilização gratuita de uma cópia não certificada dos registos efectuados, cfr artigo 110.º, n.º 6;
- **Competência para a emissão de certidões:**
- Podem ser emitidas por qualquer serviço de registo, cfr artigo 110.º-A, n.º 1;
- No entanto, a emissão de certidões negativas ou de não descrição depende da prévia confirmação da sua omissão pelo serviço de registo da área da situação do prédio;
- **Pedido de certidão:**
- De acordo com o disposto no artigo 111.º, as certidões podem ser pedidas verbalmente ou por escrito;



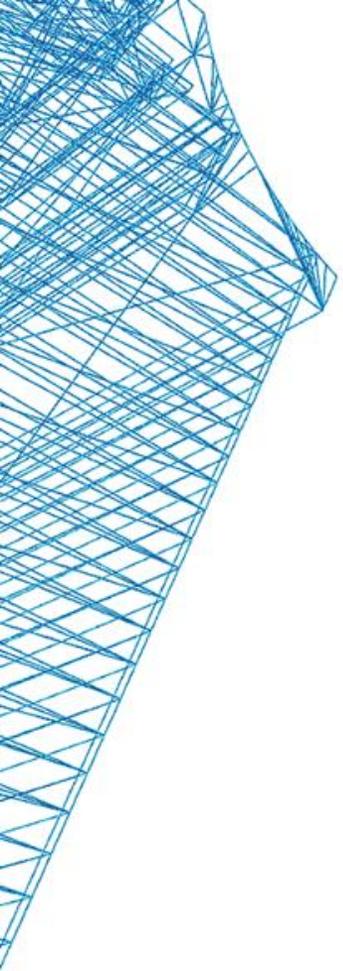
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Os pedidos formulados por escrito devem ser requeridos nos modelos aprovados pelo Presidente do Instituto dos Registos e do Notariado;
- As modalidades do pedido de certidão coincidem com as do pedido dos actos de registo e mostram-se previstas no artigo 41.º-B: pode ser efectuado pessoalmente, por via electrónica ou por correio;
- **Os pedidos de certidão devem conter os seguintes elementos:**
 - Identificação do requerente
 - O número da descrição
 - A freguesia e o concelho dos prédios a que respeitem



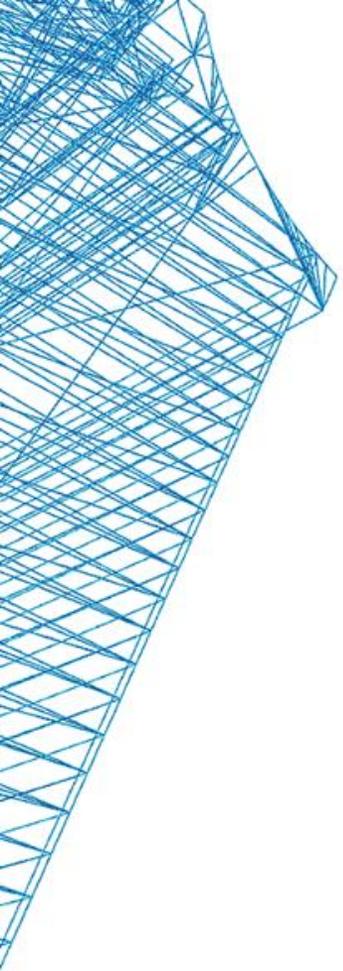
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- **Os pedidos de certidão negativa devem conter, ainda:**
 - A natureza do prédio
 - A sua situação
 - As confrontações
 - O artigo da matriz
 - O nome, estado e residência do proprietário ou possuidor actual
 - O nome, estado e residência dos dois imediatamente anteriores, salvo se o requerente alegar no pedido as razões justificativas do seu desconhecimento



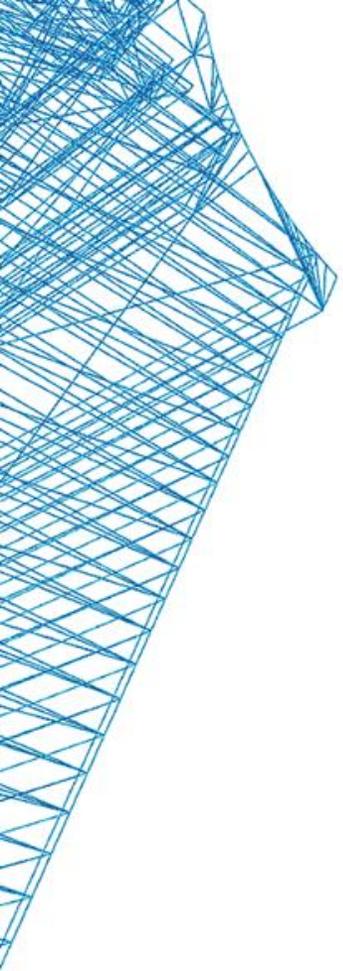
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- **Se o pedido respeitar a quota-parte de prédio não descrito e indiviso**, deve conter ainda o nome, estado e, sendo casado, o nome do cônjuge de todos os comproprietários;
- **Conteúdo da certidão**
- O artigo 112.º diz que as certidões devem conter:
- A reprodução das descrições e dos actos de registo em vigor respeitantes aos prédios em causa, salvo se tiverem sido pedidas com referência a todos os actos de registo
- A menção das apresentações pendentes sobre o prédio em causa
- As irregularidades ou deficiências de registo não rectificadas



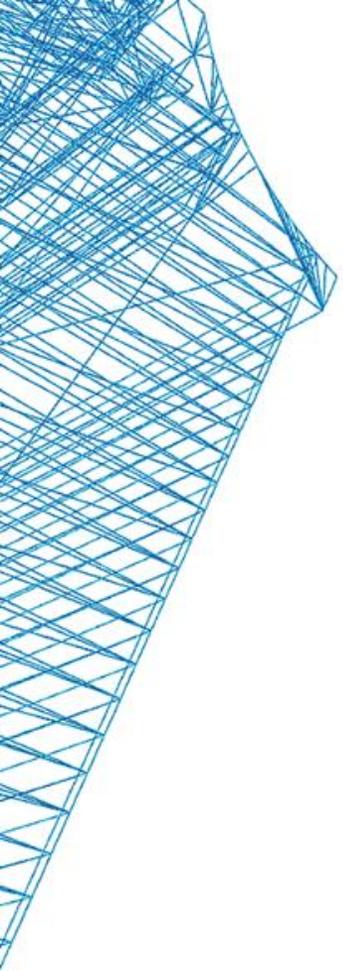
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Os documentos arquivados para os quais os registos remetam
- Caso se trate de certidão negativa e seja encontrado prédio descrito que ofereça semelhanças com o identificado no pedido, é passada certidão daquele, com menção dessa circunstância, competindo aos interessados declarar, nos instrumentos ou termos processuais a que a certidão se destine, se existe relação entre ambos os prédios;
- **A emissão e a recusa de certidões mostram-se regulamentadas no artigo 113.º;**
- **Prazo de emissão – imediatamente** após a recepção do pedido, salvo se do pedido constar um termo inicial diferente - n.º 1.



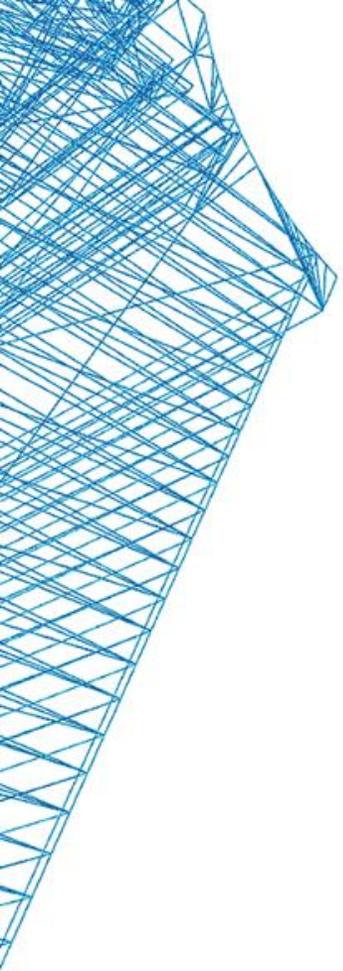
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- **Prazo de emissão de certidões negativas – um dia útil - n.º 2.**
- **Recusa de emissão:**
 - Sem prejuízo de outros fundamentos de recusa de emissão de certidão previstos na lei, a emissão da certidão deve ser recusada:
 - a) – se o pedido não contiver os elementos referenciados nos n.ºs 4 a 6 do artigo 111.º;
 - b) – se o prédio não estiver sujeito a registo.
- **Impugnação da recusa de emissão de certidões:**
 - A lei concede ao interessado o direito de recorrer hierarquicamente ou de impugnar judicialmente a recusa da emissão de certidão;



PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Este direito está consignado no artigo 147.º-C;
- A impugnação hierárquica ou judicial interpõe-se por meio de requerimento e considera-se feita com a apresentação das respectivas petições no serviço de registo a que pertencia o funcionário que proferiu a decisão;
- O prazo para a interposição de recurso hierárquico é de 30 dias a contar da notificação do despacho de recusa;
- A lei atribui ao conservador a competência para apreciar o despacho recorrido, independentemente da categoria funcional de quem o tiver emitido, devendo sustentar ou reparar a decisão no prazo de 5 dias, cfr n.º 3 do artigo 147.º-C e n.º 1 do artigo 142.º-A;



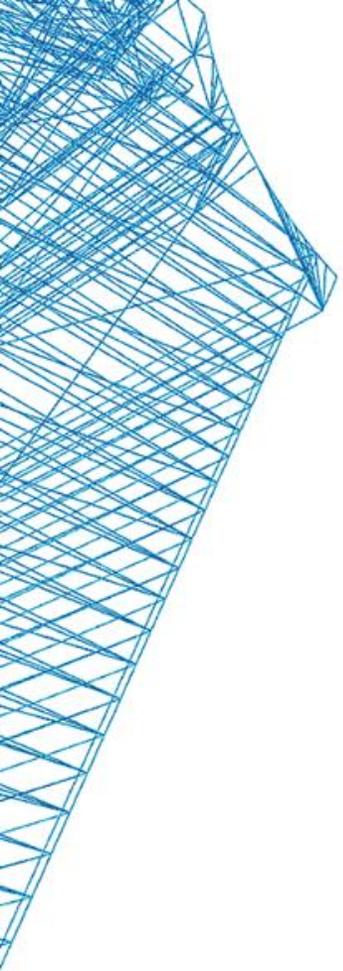
PUBLICIDADE E PROVA DO REGISTO

- Sendo sustentada a decisão, o processo é remetido, no prazo de 2 dias, à entidade competente;

- **Emolumentos devidos:**

Pela emissão das certidões, fotocópias e informações são devidos os emolumentos fixados na Portaria n.º 622/2008, de 18 de Julho, alterada pelas Portarias n.ºs 426/2010 de 29/6 e 286/2012, de 20/9.

- **Os emolumentos devidos pela subscrição e renovação da certidão permanente mostram-se fixados no artigo 6.º da Portaria n.º 1513/2008, de 23 de Dezembro.**



IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

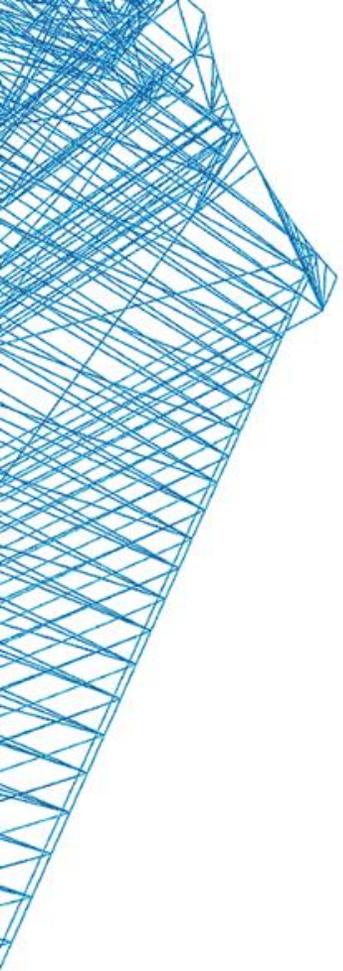
⇒ Impugnação das decisões dos conservadores

=» As decisões do conservador são impugnáveis quer se trate de despachos de qualificação ou de rejeição, ou despachos de recusa em emitir certidões;

=» A expressão “decisão de recusa” utilizada pelo legislador no n.º 1 do artigo 140.º tem de ser interpretada em sentido lato, de modo a abranger toda a qualificação do conservador tomada em sentido diverso daquele que lhe havia sido requerido.

⇒ Decisões impugnáveis

=» Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 140.º podem ser impugnados os despachos do conservador quer deles resulte a recusa de efectuar o acto requerido quer a sua feitura com o carácter de provisoriedade.

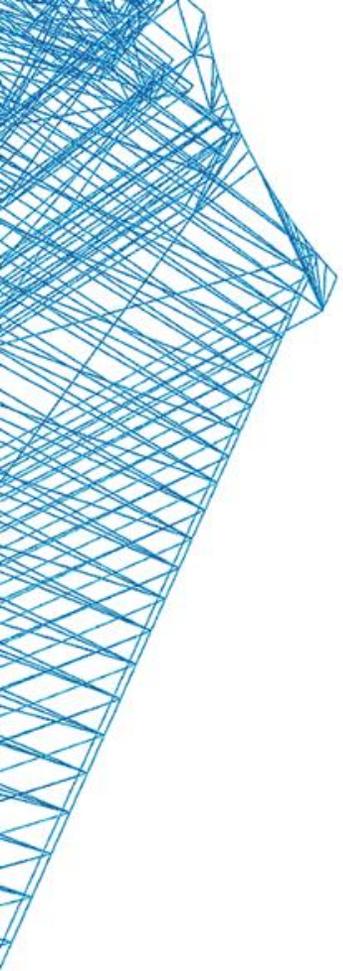


IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

A impugnabilidade é sempre admissível quando o conservador tenha lavrado o registo de uma maneira diversa da pedida.

➔ Legitimidade para impugnar

- Têm legitimidade para impugnar o apresentante do registo ou a pessoa que por ele tenha sido representada, cfr artigo 141.º, n.º 4;
- A redacção deste preceito foi introduzida pelo DL 125/2013, de 30 de Agosto. Anteriormente a lei falava em interessado;
- A impugnação das decisões do conservador pode revestir **duas espécies**:

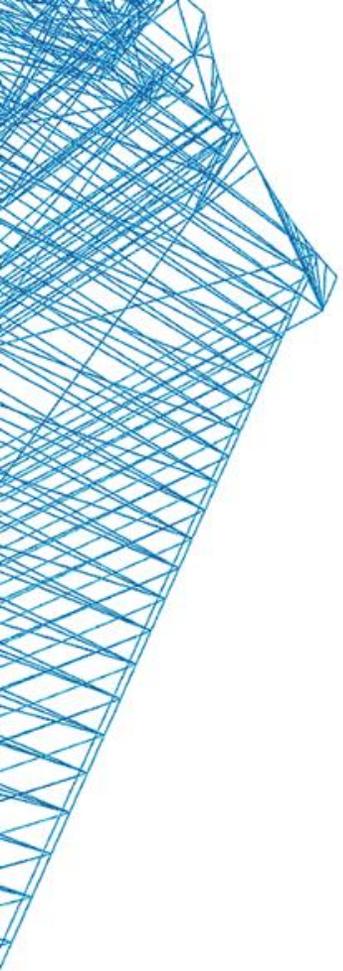


IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

– O recurso hierárquico

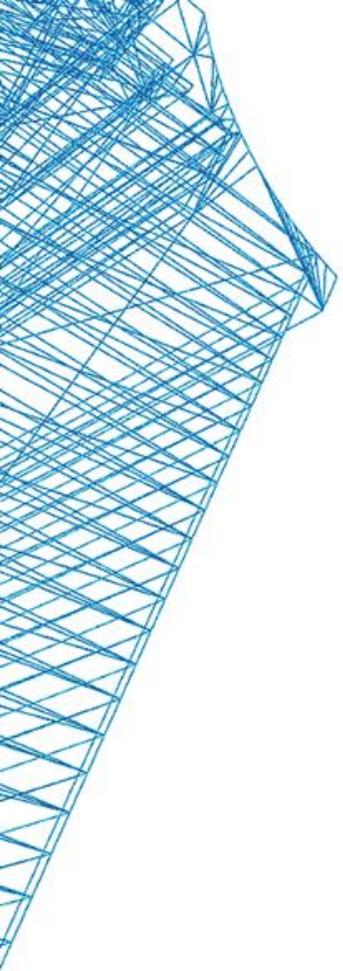
– A impugnação judicial

- O recurso hierárquico ou a impugnação judicial considera-se feita com a apresentação dos respectivos requerimentos/petições na conservatória em que foi proferido o respectivo despacho, devendo conter os seus fundamentos, cfr artigo 142.º;
- O recurso hierárquico é dirigido ao conselho directivo do IRN, e a impugnação judicial ao tribunal da área de circunscrição a que pertence o serviço de registo;
- **Prazo de impugnação:** 30 dias a contar da notificação a que se refere o artigo 71.º;



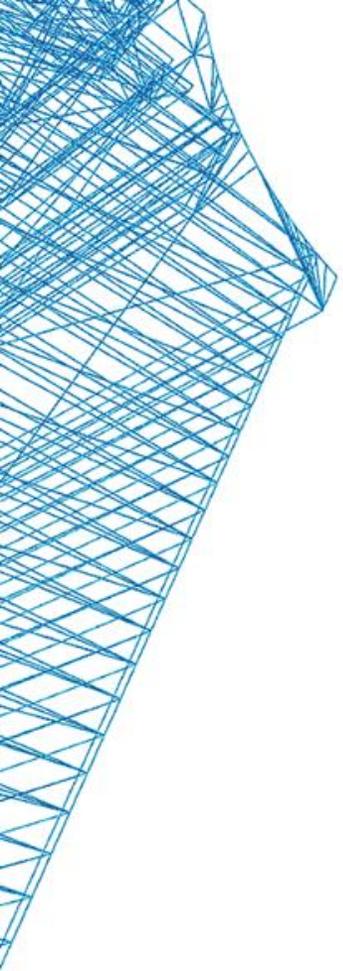
IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

- O conservador não pode decidir da questão da tempestividade mas pode suscitar a questão;
- A interposição da impugnação judicial faz precluir o direito de interpor recurso hierárquico e equivale à desistência deste, quando já interposto, cfr artigo 141.º, n.º 3;
- Uma vez apresentada a impugnação o despacho recorrido é submetido à apreciação do conservador, independentemente da categoria funcional de quem o tiver emitido, devendo proferir despacho a reparar ou sustentar a decisão no prazo de 10 dias. Este despacho é notificado ao recorrente;
- Se a decisão for sustentada o processo é remetido à entidade competente no prazo de cinco dias, instruído com cópia do despacho impugnado e dos documentos necessários à sua apreciação;



IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

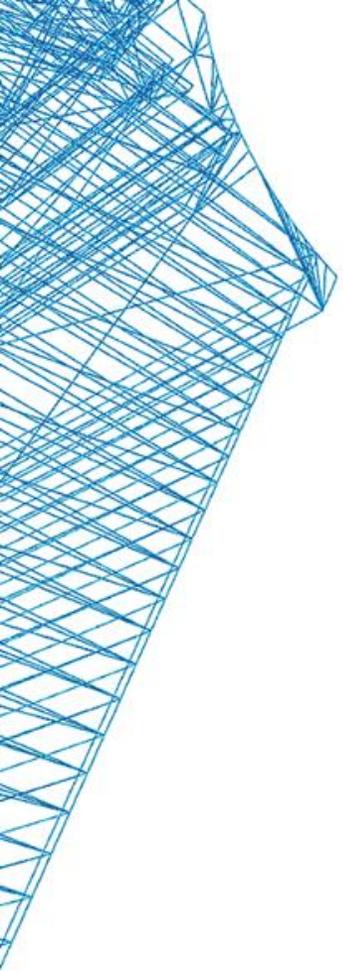
- O recurso hierárquico é decidido no prazo de 90 dias. Esta decisão é notificada ao recorrente e comunicada ao conservador, e caso seja deferido, deve ser dado cumprimento à decisão no próprio dia;
- Se o recurso hierárquico for indeferido o recorrente tem ainda a possibilidade de impugnar judicialmente a decisão de qualificação do acto de registo;
- Neste caso a impugnação judicial é proposta mediante apresentação do requerimento no serviço de registo competente, no prazo de 20 dias, a contar da data da notificação da decisão que tiver julgado improcedente o recurso hierárquico, devendo o processo ser remetido ao tribunal no prazo de 5 dias, cfr artigo 145.º;



IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

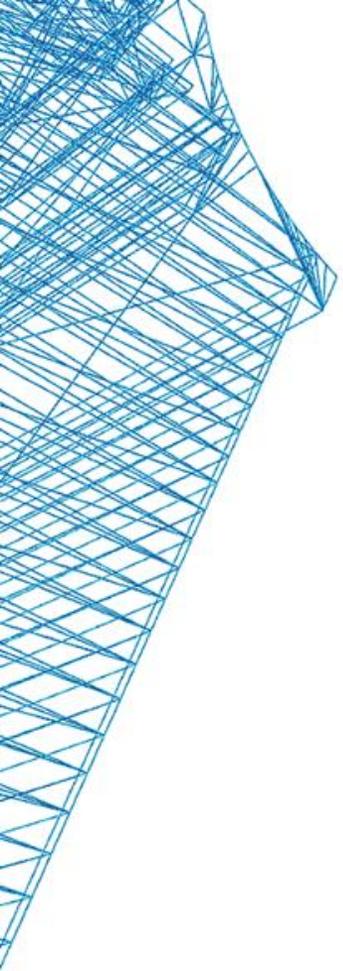
Efeitos da impugnação

- Os efeitos da impugnação encontram-se previstos nos artigos 148.º e 149.º;
- A interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial são anotados na respectiva ficha;
- Igual tratamento deve seguir a improcedência ou a desistência da impugnação, bem como, sendo caso disso, a deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente;
- A anotação na ficha da interposição de recurso hierárquico ou de impugnação judicial, **produz o efeito de suspender o prazo de caducidade do registo provisório** até lhe serem anotados a improcedência ou a desistência da impugnação, a deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente;



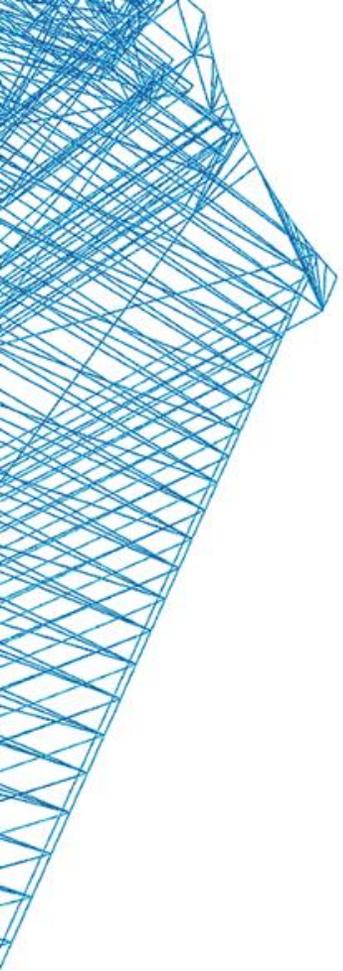
IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

- Se a impugnação for julgada procedente, o conservador deve lavrar o registo recusado, com base na apresentação correspondente, ou converter oficiosamente o registo provisório, cfr artigo 148.º, n.º 4;
- Este efeito decorre do princípio da prioridade consagrado no artigo 6.º, designadamente do disposto no seu n.º 4: "Em caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado procedente";
- Em consequência deste comando a lei previu a forma de "requalificar" os registos efectuados na pendência da impugnação os quais foram registados provisoriamente por natureza por força do comando contido na al. d) do n.º 2 do artigo 92.º;
- **Sob a epígrafe "Registos dependentes" dispõe o artigo 149.º:**



IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DOS CONSERVADORES

- No caso de recusa, julgado procedente o recurso hierárquico ou a impugnação judicial, deve anotar-se a caducidade dos registos provisórios incompatíveis com o acto inicialmente recusado e converter-se oficiosamente os registos dependentes, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente;
- No caso de caducidade, improcedência ou desistência da impugnação, bem como no caso de deserção do recurso ou paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente, é anotada a caducidade dos registos dependentes e são convertidos os incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.



➔ Muito obrigada pela vossa atenção.

➔ Lídia Sofia Duarte Ribeiro





QUESTÕES*

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q>

QUESTÃO 1

“Quais são as formalidades a ter numa retificação de um documento particular autenticado? Existe um número limite de retificações?”

RESPOSTA

1:13:44 a 1:16:39

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q#t=1h13m44s>

QUESTÃO 2

“De forma breve, a minha questão prende-se essencialmente em conhecer como poderei apresentar uma reclamação no âmbito do uso da faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B do Código do Registo Predial, sem que hajam elementos que justifiquem tal atualização de área.

Segue o seguinte enquadramento:

- O prédio aqui em análise apresenta, de acordo com o levantamento topográfico, uma área total de 50.284m²;
- Em 2014, foi usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B do Código do Registo Predial - redução para 45.284m²;
- No entanto, não existem elementos na Conservatória que sustente tal alteração da área, não obstante as várias diligências efetuadas em tempos para efeitos de consulta desses elementos junto da Conservatória do Registo Predial onde o facto foi registado;
- Mais informo que, por diversas vezes, tentámos contactar a Conservatória do Registo Predial em questão para efeitos de apresentação da reclamação, contudo, não há resposta a emails, nem sequer atendem o telefone. Assim, gostaríamos de saber qual a melhor forma para apresentar a reclamação, quais as formalidades a observar e quais os documentos necessários.”

RESPOSTA

1:16:45 a 1:23:46

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q#t=1h16m45s>

* A presente compilação transcreve, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

“Em complemento ao meu email anterior:

- O prédio é urbano e situa-se na freguesia da Quarteira, Loulé;*
- A Conservatória em questão é a Conservatória do Registo Predial de Queluz.”*

RESPOSTA

1:33:50 a 1:36:12

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q#t=1h33m50s>

QUESTÃO 3

“Num inventário subsequente a divórcio, o imóvel (o imóvel é uma fracção autónoma) l A foi adjudicado ao ex-marido.

Foram pagas tornas e já transitou em julgado.

No registo predial, o imóvel junto ao processo de inventario na relação dos bens comuns do casal, está inscrito a favor da ex-mulher, que adquiriu no estado de divorciada - é um bem próprio.

Para registar requereu-se ao tribunal uma aclaração - havendo despacho no sentido de que o bem se foi junto como bem comum faz parte do bem comum do casal.

Como proceder ao registo?

O conservador tem que acatar?”

RESPOSTA

1:23:56 a 1:27:00

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q#t=1h23m56s>

QUESTÃO 4

«Gostaria de colocar as seguintes questões:

- 1. Qual a consequência caso seja ultrapassado o prazo de 10 dias previsto no artigo 142.º-A n.º 1 do Código do Registo Predial?*
- 2. É obrigatório o registo da ação de petição de herança?*
- 3. Quem são considerados os “sujeitos ativos do facto sujeito a registo” (artigo 8.º-B n.º 1 in fine do Código do Registo Predial) em caso de contrato de arrendamento com mais de 6 anos (o senhorio ou o inquilino)?*
- 4. Há prazo para pedir a retificação do registo (artigo 120.º e ss. do Código do Registo Predial)?»*

RESPOSTA

1:27:02 a 1:33:43

<https://www.youtube.com/watch?v=qgzQfHDwc0Q#t=1h27m02s>

FICHA TÉCNICA

Título

Registo Predial

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão