



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Ana Paula Valente Coelho de Abreu

DUPLA DESCRIÇÃO NO REGISTO PREDIAL

Dissertação no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses, com menção em Registo Predial, orientada pela Professora Doutora Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Outubro de 2020



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

FACULDADE
DE
DIREITO

**DUPLA DESCRIÇÃO NO REGISTO PREDIAL
DUPLICATE REPORT IN THE REGISTER OF DEEDS**

Ana Paula Valente Coelho de Abreu

2013133764

*Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Ciências Jurídico-Forenses (conducente
ao grau de Mestre)*

Orientadora: Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim

Coimbra, 2020

Agradecimentos

Antes demais e fundamentalmente, mostra-se imperioso realçar a minha profunda gratidão por todos estes anos passados na cidade de Coimbra e pelo privilégio que foi estudar na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, principalmente pela oportunidade de realizar esta dissertação, que representa a fase mais cativante de todo o meu percurso académico.

“(...) o verdadeiro segredo é que a felicidade é uma viagem, não um destino.”¹

Quero, desde já, agradecer à minha orientadora, Professora Doutora Mónica Jardim, pela imensurável disponibilidade e constante apoio durante toda a investigação.

Expresso o meu especial agradecimento às pessoas mais importantes da minha vida.

Aos meus pais, Paulo e Paula, pelo amor incondicional e paciência inesgotável durante toda esta jornada. Aos meus irmãos, Rita e Jaime, e à minha cunhada, Valéria, pela diária jovialidade e forte companheirismo.

“Resta-nos o amor. Nos momentos em que tudo o mais é inútil, ainda podemos amar – sem esperar recompensas, mudanças, agradecimentos (...)”²

À Inês Costa Neves, por todos estes anos de amizade, por nunca ter deixado de acreditar em mim, e pela sua imprescindível ajuda, principalmente nesta etapa.

A todos aqueles que, durante estes últimos anos, formaram a minha *família de Coimbra*. Em especial à Inês Cruz, pela amizade, generosidade e por tudo o que me ensinou. Ao Afonso Machado, ao António Pedrosa, ao João Couto, à Ana Sofia Cruz, à Beatriz Abreu, à Bruna Gomes, à Chloé Rodrigues, e a todos os demais cuja indicação não caberia numa só folha.

Obrigada!

¹ Robin Sharma, “O Monge que Vendeu o seu ferrari”, pág. 181.

² Paulo Coelho, “MAKTUB” *Pergaminho*, pág. 176.

Resumo

Na presente dissertação será abordada a questão da dupla descrição no registo predial. Neste sentido, importa notar que este estudo é centrado na publicitação de direitos reais sobre imóveis, mais concretamente sobre prédios (rústicos, urbanos e mistos), e o seu regime de registo.

Assim sendo, com a apreciação das características fundamentais do sistema registal português será possível descortinar algumas das suas fragilidades que, direta ou indiretamente, causam duplicações de registo.

Serão, desta forma, abordadas temáticas especialmente controversas, como a inexistência de um cadastro eficaz, a extrema facilidade com que se inscrevem prédios nos serviços das finanças e a conseqüente insuficiência das descrições prediais. Além do mais, será analisada a insegurança gerada pelo regime dos meios de suprimentos de títulos, bem como a relação entre o registo e a usucapião, sendo também aprofundada a questão do fracionamento do prédio e a usucapião parcial. De igual modo, integrará uma apreciação do regime da habilitação de herdeiros e a falta de controlo da titularidade dos prédios em caso de falecimento, assim como o infortúnio abandono do princípio da competência territorial das conservatórias.

Em sùmula, evidencia-se uma excessiva facilidade do acesso ao registo, uma enorme desvalorização do sistema registal e um indigno desinteresse no seu aperfeiçoamento que, mantendo-se até aos dias de hoje, potenciam situações totalmente inconcebíveis.

Como é, aliás, o caso da problemática aqui a tratar: a duplicação do mesmo prédio no registo, através da qual se publicita que duas pessoas distintas são, simultaneamente, proprietárias do mesmo prédio.

Não obstante ser abordado o conflito entre os diferentes titulares registais, tal como as duas doutrinas sobre os critérios de resolução do mesmo, este trabalho centra-se na necessidade de encontrar mecanismos que possibilitem eliminar existência de duplas descrições. Neste ponto, constatamos que esta é uma tarefa extremamente difícil, pois tal implica uma rigorosa revisão de vários regimes diferentes. Mais concretamente, tornar mais exigente, quer o regime da justificação quer o da habilitação de herdeiros, voltar a consagrar a regra da competência

territorial das conservatórias e investir no projeto SINERGIC enquanto cadastro verdadeiramente eficaz, o que, só por si, já ajudaria a minimizar o problema das inscrições matriciais.

No meu entendimento, o mais urgente é regulamentar a forma como se inscrevem os prédios nos serviços das finanças, sendo imprescindível criar um regime próprio para as inscrições matriciais, através de um conjunto de requisitos que tenham que ser cumpridos a nível nacional por todos os serviços de finanças.

Palavras-Chave: Registo; Registo Predial; Prédio; Dupla Descrição; Descrição; Inscrição; Justificação; Habilitação de Herdeiros; Cadastro; Matriz; Usucapião.

Abstract ³

This dissertation addresses the matter of duplicate report in register of deeds. In this sense, it is important to note that this study is centered on the publication of real property rights, more specifically on tenements (rustic, urban and mixed), and their registration system.

Therefore, analysing the fundamental characteristics of the Portuguese registration system, will possibly reveal some of its weaknesses that, directly or indirectly, cause duplication of registration.

In this way, especially controversial topics will be addressed, such as the lack of an effective register, the extreme ease with which tenements are registered in the Finance service and the consequent insufficiency of land descriptions. In addition, the insecurity generated by the title deeds supply regime will be analyzed, as well as the relationship between registration and adverse possession, and the issue of fractioned tenement and partial adverse possession will also be further investigated. Likewise, it will include an assessment of the regime for the qualification of heirs and the lack of control over the ownership of tenements / land in the event of death, as well as the regrettable abandoning of the principle of territorial jurisdiction of the land registration offices.

In short, there is an excessive ease in access to registration, a huge devaluation of the registration system and an unworthy lack of interest in its improvement, which, even today, lead to totally inconceivable situations.

Such is the case of the situation to be addressed here: the duplication of the same tenement in the Land Registry, through which it is advertised that two different people are simultaneously owners of the same building.

Despite addressing the conflict between the different registrants, as well as the two doctrines on the criteria for its resolution, this work focuses on the need to find mechanisms that make it possible to eliminate the existence of duplicate report. At this point, it is an extremely difficult task, as this implies a rigorous review of several different regimes. Specifically, to make both the justification regime and the qualification of heirs more thorough, re-establish the rule of territorial

³ Tradução feita com base em Maria Paula Gouveia Andrade, “Dicionário Jurídico: Português- Inglês; Inglês- Português”, 4^a edição (revista e aumentada), *Quid juris?*, Lisboa, 2010.

jurisdiction of land registration offices and invest in the SINERGIC project as a truly effective record which, in itself, would already help to minimize the problem of main office registrations.

In my understanding, the most urgent thing is to regulate the way tenements / land are registered in the Finance service, being essential to create a specific regime for matrix registrations, through a set of requirements that must be complied at a national level by all services of Finance.

Key-words: Registration; Land Registry; Tenement; Double Description/ duplicate reports; Description; Register; Justification; Qualification of Heirs; Record; Matrix; Adverse Possession

Siglas e Abreviaturas

CRP – Constituição da República Portuguesa;

C.R.P. – Código Do Registo Predial;

C.R.C. – Código Do Registo Civil;

C.N. – Código do Notariado;

C.C. – Código Civil;

C.IMI – Código Do Imposto Municipal Sobre Imóveis;

C.V.M – Código Dos Valores Imobiliários;

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação;

RJEF – Regime Jurídico da Estruturação Fundiária;

RCM – Resolução do Conselho de Ministros;

RGG – Representação gráfica georreferenciada

SINERGIC – Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral;

Ac. – Acórdão;

STJ – Supremo Tribunal de Justiça;

TR – Tribunal da Relação;

DL – Decreto – Lei;

D.Reg. – Decreto Regulamentar;

Art. ou Arts – Artigo ou Artigos;

Ss – Seguintes;

Pág. ou págs. – Página ou Páginas;

Al. – Alínea;

Ob.cit. – Obra Citada;

Idem – o mesmo

Índice

Agradecimentos	pág. 1
Resumo	pág. 2
Abstract	pág. 4
Siglas e Abreviaturas	pág.6
Introdução	pág.10
Capítulo I: O Sistema Registral Português	
1. Nota Prévia	pág.12
2. Características Gerais	
2.1. Publicidade e Segurança Jurídica.....	pág.13
2.2. Fólio Real e Princípio da Especialidade Física.....	pág.13
2.3. Princípio da Consensualidade.....	pág. 14
2.4. Não Consagração do Princípio da Fé Publica Registral.....	pág.15
3. Atos de Registo	
3.1. Descrições.....	pág.16
3.2. Inscrições	pág.18
3.3. Averbamentos e Anotações	pág. 10
4. Princípios Registrais	
4.1. Princípio da Prioridade	pág. 20
4.2. Princípio da Instância	pág. 20
4.3. Princípio da Legalidade	pág. 21
4.4. Princípio da Legitimação	pág.22
4.5. Princípio do Trato Sucessivo	pág. 22
5. Efeitos do Registo	
5.1. As Presunções Derivadas Do Registo	pág. 24
5.2. Efeito Declarativo ou Consolidativo	pág. 24
5.3. Efeito Constitutivo	pág. 25
5.4. Efeito Enunciativo	pág. 26
5.5. Efeito Atributivo	pág. 27
6. Obrigatoriedade do Registo	pág. 27

Capítulo II: O Fim do Princípio da Competência Territorial em Matéria de Registo Predial

1. Noção.....pág.29
2. Consequências do Abandono da Regra da Competência Territorialpág.29

Capítulo III: O Cadastro

1. A Relação Entre o Cadastro e o Registo Predialpág.31
2. O Cadastro em Portugalpág.32
 - 2.1. O Cadastro Geométrico da Propriedade Rústicapág.33
 - 2.2. O Cadastro Predialpág.33
 - 2.3. Sistema Nacional de Exploração da Informação Cadastralpág.34
 - 2.4. Sistema de Informação Cadastral Simplificadapág.36

Capítulo IV: Justificação e Usucapião

1. Noção de Justificaçãopág.40
2. Os Perigos da Justificaçãopág.41
 - 2.1. Procedimento Especial de Justificação de Prédios Omissospág.44
3. A Justificação e a Invocação Extrajudicial da Usucapiãopág.45
 - 3.1. A Usucapião e o Registopág.47
 - 3.2. A Usucapião Parcial e o Fracionamento do Territóriopág.49
 - 3.2.1. O Destaquepág.50
 - 3.2.2. Emparcelamento Ruralpág.52

Capítulo V: Habilitação de Herdeiros

1. Noçãopág.54
2. A Ausência de Controlo de Titularidadepág.55

Capítulo VI: A Dupla Descrição Predial

1. Exposição do Problemapág.57
2. Critérios de Resolução do Problema da dupla descriçãopág.59
 - 2.1. Tese da Aplicação das Regras Registaispág.59
 - 2.2. Tese da Aplicação do Direito Substantivopág.60
3. Posição Adotadapág.63
 - 3.1. O Processo de Retificaçãopág.65

Conclusão	pág. 68
Bibliografia	pág. 73
Jurisprudência	pág. 77
Pareceres IRN	pág. 78

Introdução

No presente escrito será tratada a questão da dupla descrição do registro predial. Um problema ancestral ainda não eliminado, que subsiste no nosso sistema registal.

Ao longo deste trabalho torna-se evidente a extrema gravidade da duplicação de descrições, pois esta não envolve apenas um “simples” conflito entre dois titulares registais, mas sim um problema que compromete todo o sistema registal e que, evidentemente, representa um obstáculo à tão almejada forte proteção dos terceiros.

Neste estudo, pretendo explorar minuciosamente esta problemática, apurar as suas causas e averiguar eventuais falhas do sistema. Tendo como objetivo principal encontrar soluções no sentido de eliminar ou minimizar a duplicação de registros.

Deste modo, a dissertação será composta por três partes distintas. A primeira será integrada no primeiro capítulo, através do qual irei caracterizar o sistema registal português. Na segunda parte, dividida em quatro capítulos, apresentarei as principais causas da duplicação. Assim sendo, no segundo capítulo retratarei o fim do princípio da competência territorial das conservatórias, enquanto que no terceiro capítulo será tratado o cadastro. No quarto capítulo será explorada a temática da justificação, a invocação extrajudicial da usucapião e a sua relação com o registro, bem como o fracionamento do território resultante da usucapião parcial. Enquanto que no quinto capítulo será exposto o regime da Habilitação de Herdeiros. A terceira parte da tese será constituída pelo sexto capítulo, no qual faço uma exposição do problema da dupla descrição, apresento as diversas teses de resolução do conflito entre os titulares registais e adoto uma posição. Por último, na conclusão, para além de fazer algumas críticas, enuncio um conjunto de sugestões na tentativa de evitar a existência de descrições duplicadas.

Ressalvo alguns temas que não serão tratados neste escrito. Em primeiro lugar, não serão expostas as desconformidades do registro, uma vez que a duplicação não é um vício registal. Em segundo, não será explicado o conceito de terceiros para efeitos de registro, nem problemática envolvente. Na medida em que está aqui em causa um conflito entre dois titulares que acederam ao registro, e não o problema da dupla alienação em que só um dos titulares acede ao registro. Por último, não será

feito um capítulo específico de direito comparado por falta de material disponível sobre o tema, principalmente a nível de jurisprudência.

Capítulo I: O Sistema de Registo Predial Português

1. Nota Prévia

Segundo a terminologia romana, são três os sistemas que estão em confronto: o sistema de título; o sistema de modo; e o sistema de modo e título (sistemas mistos).^{4/5}

O sistema português é um sistema de título, caracterizado pelo facto de a mutação jurídico real ocorrer sem necessidade de um modo, sendo apenas, em regra, necessário um título de aquisição. Título esse que é simultaneamente obrigacional e dispositivo.⁶

Isto significa que o título é suficiente para a produção do efeito real, verificando-se apenas através da simples manifestação da vontade de alterar a situação jurídico-real existente, vigorando, assim, o princípio da consensualidade. Desta forma, o registo assume uma função declarativa, visando exclusivamente consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante terceiros.⁷

Não obstante, o efeito real que resulta da manifestação de vontade carece de validade, de existência e da procedência da causa jurídica, vigorando o princípio da causalidade.⁸

⁴ *Idem.*, pág. 224.

⁵ Como explica Mónica Jardim, em sentido amplo, o “título” de aquisição é o fundamento jurídico que justifica a aquisição, abrangendo, em princípio, todas as razões em que se funda a aquisição da coisa, quer seja por lei, quer seja por sentença ou ato jurídico unilateral e contratual. Já em sentido estrito, é o ato pelo qual se enraíza a vontade de atribuir e de adquirir o direito real. O “modo” de aquisição representa o ato pelo qual se realiza a atribuição e a aquisição do direito real (*v.g traditio* e o registo), ou seja, o ato que executa a vontade expressa no título, num ato de produção do efeito real, distinto do ato que exprime a vontade. (cfr. Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo” (tese doutoramento), Almedina, Coimbra, 2013. Pág. 408 e 409.

⁶ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, GESTLEGAL, 1º Edição, maio de 2018, pág.225.

⁷ *Idem.*

⁸ *Idem.*

2. Características Principais

2.1. Publicidade e Segurança Jurídica

Segundo o art.º 1º do C.R.P., o registo predial é uma instituição que se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário⁹.

A segurança jurídica assume um duplo aspeto: o estático, visando a proteção dos direitos dos titulares inscritos; e o dinâmico, antes direcionado para a certeza do tráfico jurídico imobiliário.¹⁰

Assim sendo, a segurança do comércio jurídico é resultado da própria proteção conferida pela publicidade registal. Por sua vez, a publicidade é condição de eficácia dos atos sujeitos a registo perante terceiros (art. 5º, nº1 C.R.P.) podendo ainda, em alguns casos, condicionar a eficácia entre as partes (art. 4º, nº2 C.R.P.)¹¹.

2.2. Fólio Real e Princípio da Especialidade Física

Os sistemas de registo podem ser organizados segundo dois critérios: partindo da identificação do prédio, ou seja, da descrição predial (sistema de fólio real), ou partindo da identificação dos titulares registais, nomeadamente do proprietário (sistema de fólio pessoal).¹²

O nosso sistema é de fólio real, já que o prédio é *centro nevrálgico* de toda a relação jurídica¹³ (art. 79º, nº3 C.R.P.). O fólio real reflete a “vida” do prédio, tendo em conta os diversos direitos reais que se transmitem e constituem sobre o mesmo. Desta forma, mostra-se “inconcebível a existência de uma inscrição sem que previamente exista uma descrição que lhe sirva de suporte”.¹⁴

Na verdade, o que importa é conhecer a situação jurídica do imóvel, o que, naturalmente, requer informação sobre a identidade dos titulares. Por esse motivo, os sistemas de fólio real são, em regra, complementados por ficheiros pessoais (art.

⁹*Idem.*, Pág. 255.

¹⁰Isabel Geraldês, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.”, Almedina (setembro, 2018), pág.37.

¹¹*Idem.*, pág.38.

¹²Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Quid Juris*, Lisboa, 2006. Pág.202.

¹³Na verdade, dos três elementos da relação jurídica imobiliária, o prédio (objeto) é o mais estável, já que os proprietários (sujeitos) mudam frequentemente e os direitos (relação) se alteram e se extinguem. (cfr. Lopes Cardoso, “Registo Predial: Sistema- organização- técnicas – efeitos”, Coimbra editora (1943), pág. 231).

¹⁴Isabel Geraldês, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.”, *Ob.cit.*, pág. 204.

24º, nº1 e 3 C.R.P.) que permitem a busca de informação por essa via, sem que isso altere a organização estrutural do sistema.¹⁵

Segundo o Princípio da especialidade física, o assento registal deve ter por objeto um único imóvel, definindo-o o mais completa e precisamente possível, de forma a evitar-se a confusão entre prédios. No fundo, este princípio da especialidade é uma decorrência de um princípio geral de direitos reais segundo o qual estes direitos, para existirem, devem incidir sobre coisa certa e determinada.¹⁶

2.3. Princípio da Consensualidade

Este princípio, consagrado no art. 408º, nº1 do C.C., determina que, em regra, nos direitos reais convencionalmente estabelecidos, é condição suficiente para a produção do efeito real um “título”, sendo desnecessário um “modo”. O nosso sistema jurídico faz depender a transmissão ou constituição exclusivamente do mero acordo de vontades (*solo consensu*).¹⁷

Não obstante o princípio da consensualidade exigir que o efeito real se produza por mero efeito do contrato, tal não significa que o mesmo se verifique sempre no momento contratual, que seja sua consequência imediata, podendo ser diferido no tempo, nomeadamente quando o seu objeto é indeterminado (art. 408º, nº2 C.C.) ou quando é estipulada uma reserva de domínio (art. 409º, nº1 C.C.).¹⁸

Importa sublinhar que o ora exposto não se traduz numa das exceções previstas na parte final do nº1 do art. 408º do C.C.. Ou seja, só o legislador pode subordinar a produção de um efeito real à verificação de um modo¹⁹, não podendo

¹⁵Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 202 e 203.

¹⁶*Idem.*, pág. 213 e 214.

¹⁷Mónica Jardim, “Efeitos substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo”, *Ob.cit.*, pág. 401.

¹⁸*Idem.*, pág. 404.

¹⁹ São exceções ao Princípio da consensualidade o contrato de hipoteca, que deve aceder ao registo, sob pena de não produzir qualquer tipo de efeito (art. 687º do C.C. e 4º, nº2 do C.R.P). Neste leque cabem ainda, os negócios reais de natureza constitutiva que não prescindem do ato material de entrega da coisa (*traditio*) para a produção dos seus efeitos como a constituição de penhor de coisa (art. 669º C.C.), a doação de bens imóveis quando não exista escrito (art. 947º, nº2 C.C.) e a transmissão de títulos ao portador (art. 101º C.V.I.). (Cfr. Mónica Jardim, “Efeitos substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo”, *ob.cit.*, pág. 409).

tal ser convencionado pelas partes.²⁰ Assim sendo, para a doutrina tradicional o art. 408º, nº1 é uma norma imperativa.^{21/22}

2.4. Não Consagração do Princípio da Fé Pública Registral

A fé pública registral consiste no princípio segundo o qual os terceiros podem confiar no registo, assumindo que a informação dele resultante é verdadeira²³. Os sistemas que consagram o princípio da fé pública registral concedem uma proteção forte aos terceiros, uma vez que garantem a exatidão da inscrição, pois tudo o que consta no registo existe tal como publicitado.²⁴

Nestes sistemas, a inscrição, apesar de gerar presunção de que o registo é extado e íntegro a favor do titular registar, não sana os vícios dos atos ou negócios inscritos. No entanto, estes vícios não terão eficácia retroativa, não prejudicando o terceiro que adquiriu de boa fé de quem constava como titular registal, desde que tenha obtido registo a seu favor.²⁵

Segundo Mónica Jardim, o sistema registral português não consagra o princípio da fé pública registral. Assim sendo, o registo não garante a exatidão do que publicita, pelo que os terceiros não podem confiar completamente no seu conteúdo.²⁶

O nosso sistema registral concede, assim, uma tutela mínima aos terceiros, uma vez que os protege apenas em relação aos direitos não publicitados, já não perante causas de inexistência, invalidade ou cessação da eficácia *ex tunc* que podem, eventualmente, afetar a titularidade do direito. Dito de outro modo, apenas se garante que o registo é completo ou íntegro, mas não que seja exato.²⁷

²⁰*Idem.*, pág. 403 a 405

²¹*Idem.*, pág. 430.

²²Em tese oposta, considerando o art. 408º, nº1 do C.C. como uma norma supletiva que pode ser afastada pelas partes, *vide*: Maria Clara Sottomayor, “Invalidade e Registo- A proteção de Terceiro Adquirente de Boa Fé”, *Ob.cit.*, pág. 183 e ss.; Ferreirinha de Almeida, “Transmissão contratual da propriedade- Entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes”, *Thimes*, nº11, 2005, p. 5 e ss. (cfr. Mónica Jardim, in “Efeitos substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo”, *ob.cit.*, pág. 405 e nota nº 811).

²³Alberto González, “A Realidade Registral Predial para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 343.

²⁴Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 285.

²⁵Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral.”, Almedina, setembro de 2017 (reimpressão), pág.79 e “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, págs. 284 e 285.

²⁶Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 283.

²⁷*Idem.*, pág. 285.

A verdade é que, em termos de direito a constituir, é benéfico passar a consagrar o princípio da fé pública registal. Isto tendo em conta que a maior segurança do tráfico por si gerada não favorece apenas os terceiros, protegendo, também, aquele a quem efetivamente pertence o direito.²⁸

Todavia, o nosso ordenamento jurídico está repleto de obstáculos²⁹ que nos impedem de conceder uma forte tutela aos terceiros.³⁰ Se assim não fosse, correríamos o risco de privar o verdadeiro titular do seu direito demasiadas vezes. Desta forma, só será possível conceder uma tutela máxima aos terceiros quando seja criado um conjunto de condições que evite este efeito “expropriatório” em massa³¹.

3. Atos de Registo

3.1. Descrição (art. 79º e ss do C.R.P.)

A descrição é o ato de registo que tem por objeto o prédio, procedendo à sua caracterização e identificação física, económica e fiscal, e distinguindo-o dos demais prédios.³² Para cada prédio é feita uma descrição distinta onde são lançadas as inscrições ou correspondentes cotas de referência.³³

A descrição tem de identificar a qualidade do prédio, isto é, se a sua natureza é rústica, urbana ou mista (art. 82º, nº1, al. b) C.R.P.). Os conceitos de prédios rústico e urbano resultam da lei civil (art. 204º, nº2 do C.C.). Porém, sendo estes insuficientes, há ainda que ter em conta a finalidade económica e social do prédio em questão.³⁴

Assim sendo, os prédios urbanos serão os destinados à habitação ou exercício de indústria que não seja exclusivamente a exploração de um solo, compreendendo prédios já edificados ou terrenos para construção, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização (art. 4º e 6º do C.IMI). Os prédios rústicos, os destinados a qualquer tipo de cultura, ainda que compreendam palheiros, adegas e

²⁸ *Idem.*, pág. 286 e 287

²⁹ Alguns destes obstáculos serão tratados mais à frente neste escrito.

³⁰ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág.286 e 287.

³¹ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral”, pág. 88.

³² Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 259.

³³ Isabel Geraldes, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 204.

³⁴ *Idem.*

celeiros, sendo destinados à utilização geradora de rendimentos agrícolas e silvícolas nos quais não se encontrem edificações ou existam apenas construções acessórias sem autonomia económica (art. 3º do C.IMI). Por sua vez, os prédios mistos serão os que reúnem, em simultâneo, as condições dos prédios urbanos e rústicos (art. 5º C.IMI.).³⁵

Posto isto, a descrição deve conter a situação do prédio, ou seja, a sua localização, a rua e a freguesia onde o mesmo se encontra. Este elemento é importantíssimo para a identificação dos prédios urbanos (art. 82º, nº1, al. c) C.R.P.).³⁶

Por sua vez, as confrontações são imprescindíveis para a identificação dos prédios rústicos (art. 82º, nº1, al. c) C.R.P.). O problema é que, em Portugal, as confrontações correspondem aos nomes donos dos prédios vizinhos e, por isso, são variáveis e acabam por se desatualizar com bastante facilidade. Na prática, os prédios que confrontem pelo norte, sul, nascente e poente com o prédio descrito na conservatória, num curto lapso de tempo, podem passar a pertencer a donos diferentes e, a longo prazo, pode acontecer que nenhum deles pertença àqueles que constam na descrição predial.³⁷

Outro elemento muito importante para os prédios rústicos é a medição da área do terreno em hectares, ares e centiares (art. 82º, nº1, al. d) C.R.P.). O que nem sempre é realizado com a maior precisão, devido à existência de prédios rústicos resultantes de desanexações de um ou mais prédios, tornando-se difícil reconhecer o que resta da antiga descrição.³⁸

³⁵ Lopes Cardoso, “Registo Predial: Sistema- organização- técnicas – efeitos”, *Ob.cit.*, nota nº2 pág. 234 e 235.

³⁶ *Idem.*, pág. 235.

³⁷ *Idem.*, pág. 237.

³⁸ *Idem.*, pág. 238.

3.2. Inscrições (art. 91º e ss do C.R.P.)

A inscrição é o ato que define a situação jurídica do prédio, estando sujeitos à mesma todos os atos jurídicos que têm por objeto o prédio, como por exemplo a sucessão, compra e venda e a doação, para dar publicidade aos direitos.^{39/40} Sendo assim, é à inscrição que cabe cumprir a finalidade para qual o registo predial está instituído (art. 1º C.R.P.)⁴¹.

De acordo com o art. 2º do C.R.P., o que se regista são factos, os quais constituem o objeto principal da inscrição. A situação jurídica do imóvel é formada pelos efeitos, ou seja, pelo resultado da verificação de factos jurídicos relativos ao imóvel em causa.⁴² Nas palavras de Oliveira Ascensão, *inscrevem-se factos para se comprovarem direitos*.⁴³

Tendo em conta a sua eficácia, a inscrição pode ser definitiva ou provisória por dúvidas ou por natureza.⁴⁴

A inscrição é definitiva quando, após a qualificação, o Conservador conclua que não há nenhum entrave que limite a realização do registo tal como requisitado e que o mesmo pode, sem qualquer tipo de reserva, produzir os seus efeitos típicos.⁴⁵

Apenas podem ser lavradas como provisórias por natureza as inscrições que a lei expressamente determine, de acordo com o art. 92º do C.R.P.⁴⁶ A inscrição provisória por natureza converte-se em definitiva quando ocorra determinado facto que afaste a sua provisoriedade.⁴⁷

Por último, os registos que não podem ser lavrados como definitivos, mas que ao mesmo tempo não estejam feridos de qualquer vício que acarrete a sua recusa

³⁹ Mónica Jardim, in “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, Pág 259.

⁴⁰ “(...) A identificação da inscrição faz-se mediante uma letra. Para a aquisição: utiliza-se a letra g). para a hipoteca: utiliza-se a letra c). Para as demais: utiliza-se a letra f) (penhora; arresto; acções, etc.)” (cfr. Mónica Jardim, in “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”., *Ob.cit.*, pág. 259).

⁴¹ Alberto González, “A Realidade Registral Predial para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 220.

⁴² *Idem.*, pág. 222 e 223.

⁴³ Oliveira Ascensão, *Direito Civil- Reais*, Coimbra editora, 5ª Edição (Reimpressão), outubro de 2000. Pág. 341.

⁴⁴ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 260.

⁴⁵ *Idem.*

⁴⁶ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 261; Isabel Geraldês, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.Cit.*, pág. 220.

⁴⁷ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 261 e 262.

nem respeitem a situações que conduzem à provisoriedade por natureza, são lavrados como provisórios por dúvidas (art. 70º do C.R.P.)⁴⁸

3.3. Averbamentos e Anotações

Os elementos da descrição são alterados, retificados ou completados mediante averbamento (art. 88º do C.R.P.).⁴⁹ De acordo com o art. 100º, nº1 do C.R.P., o averbamento destina-se, também, a atualizar ou restringir o conteúdo da inscrição.⁵⁰

As anotações são *notas de mera notícia* de determinados casos previstos na lei sem qualquer tipo de reflexo na realidade substantiva, como é exemplo do art. 11º, nº4 do C.R.P., ao prescrever que a caducidade deve ser anotada ao registo.^{51/52}

⁴⁸ Isabel Galdes, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado, *Ob.Cit.*, pág.189.

⁴⁹ Isabel Galdes, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado, *Ob.cit.*, pág. 214.

⁵⁰ *Idem.*, pág. 241.

⁵¹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 260.

⁵² Já o cancelamento do registo é feito por averbamento à inscrição (art. 101º, nº2 g) C.R.P.).

4. Princípios Registais

4.1. Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade, expressamente previsto no art. 6º, nº1 do C.R.P., é um corolário da própria oponibilidade *erga omnes* do direito real. Na perspetiva de Mónica Jardim, este princípio *nada acrescenta à oponibilidade erga omnes que deriva ou é consolidada pela inscrição, não lhe devendo ser reconhecida eficácia substantiva autónoma*.⁵³

Este princípio está intimamente relacionado com a apresentação de pedido, que obedece necessariamente ao prescrito no art. 60º do C.R.P., no qual é consagrada a regra segundo a qual os documentos apresentados para registo são anotados no diário pela ordem dos pedidos.⁵⁴

Assim sendo, a prioridade registal determina a exclusão do direito totalmente incompatível que aceda posteriormente ao registo ou graduação dos direitos, sempre que a tutela do direito primeiramente registado não implique necessariamente a exclusão do direito posteriormente registado.⁵⁵ Do mesmo modo, a prioridade cronológica pode ser útil para resolver conflitos entre factos jurídicos aquisitivos de direitos reais não sujeitos a registo – *prior in tempore potior in iure*.⁵⁶

4.2. Princípio da Instância

O registo predial é um serviço público, mas depende de um impulso processual⁵⁷, efetuado, via de regra, pelos particulares. No entanto, pode ainda ser realizado officiosamente pela Conservatória⁵⁸, mas apenas nos casos expressamente previstos na lei (art.º 41º C.R.P.)⁵⁹.

⁵³ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 270.

⁵⁴ Isabel Geraldès, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, págs. 103 e 177.

⁵⁵ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial” *Ob.cit.*, pág. 269.

⁵⁶ *Idem.*, nota nº 9 da pág. 269.

⁵⁷ *Idem.*, pág. 271.

⁵⁸ Alberto González, “A Realidade Registral Predial para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág.149.

⁵⁹ Temos o exemplo da conversão officiosa do registo em definitivo (art. 92º, nº7 C.R.P.) ou os casos de averbamento officioso para alteração ou cancelamento do registo (art. 101º, nº4 e 5 C.R.P.).

O art. 36º do C.R.P. trata da legitimidade para formulação do pedido de registo. Legitimidade esta que se consubstancia num elemento formal, paralelo à legitimidade processual das partes, na ação⁶⁰.

Na verdade, a iniciativa para promover o registo cabe, em regra, a quem o facto diretamente diga respeito (sujeitos ativos e passivos) e àquele para quem a publicidade do facto tenha alguma utilidade ou que se encontre obrigado a solicitar o registo.⁶¹

4.3. Princípio da Legalidade

O sistema registal português consagra, através do art. 68º do C.R.P., o princípio da legalidade no seu sentido mais amplo. Exige-se um controlo da legalidade de forma e de fundo dos documentos apresentados, relacionando-os com eventuais obstáculos que o registo possa opor ao assento pretendido.⁶²

Sendo assim, cabe ao conservador pronunciar-se sobre a viabilidade do pedido de registo, à luz das normas legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores. Para isso, terá de apreciar a identidade entre o prédio a que se refere o ato a registar e a correspondente descrição; a legitimidade dos interessados; a regularidade formal dos títulos; e a validade dos atos contidos nesses títulos.⁶³

Esta apreciação do conservador concretiza-se numa função qualificadora, através da qual examina os títulos apresentados e decide pela admissão ou não admissão a registo.⁶⁴ O poder de qualificação do Conservador deve ser exercido com imparcialidade e independência à semelhança do poder judicial. Na verdade, apenas é possível alterar a decisão do Conservador em sede de recurso hierárquico ou de impugnação judicial (art. 140º e ss. C.R.P.).⁶⁵

O princípio da legalidade apenas exige ao Conservador a análise dos registos anteriores e não dos títulos que serviram de base a esses registos.⁶⁶ Importa frisar

⁶⁰ Isabel Galdes, “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”, *ob.cit.*, pág. 147.

⁶¹ Alberto González, “A Realidade Registral Predial para Terceiros”, *ob.cit.*, págs.149 e 150.

⁶² Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *ob.cit.*, pág.271.

⁶³ *Idem.*, e nota nº 11.

⁶⁴ *Idem.*, e nota nº 12.

⁶⁵ Isabela Galdes, “Código do Registo Predial: Anotado e comentado”, *ob.cit.*, pág. 182.

⁶⁶ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial *ob.cit.*, pág. 272 e 273.

que não lhe cabe julgar o mérito dos conflitos de interesses, caso contrário invadiria a área exclusiva do poder judicial.⁶⁷

4.4. Princípio da Legitimação

O art. 9º, nº1 do C.R.P. exige a prévia inscrição do disponente⁶⁸, não podendo os atos jurídicos de que resulte a transmissão dos direitos ou a constituição de encargos sobre imóveis ser titulados sem que o bem esteja definitivamente inscrito a favor de quem transmite ou onera o direito.⁶⁹

O código não esclarece as consequências se o ato for praticado sem satisfação destas exigências. “o nº1 diz-nos que os factos não podem ser titulados, o que pode ser interpretado como comunicação de invalidade. Mas não parece ser essa a visão da lei. O registo preexistente é um requisito para a celebração do acto. Mas se, não obstante, o acto for celebrado, não tem nenhum vício; apenas o agente que o celebrar está sujeito a sanções disciplinares.”⁷⁰

O princípio da legitimação de direitos sobre imóveis é visto como uma espécie de *guarda avançada* do princípio do trato sucessivo, contribuindo para a sua eficácia.⁷¹ No entanto, a lei consagra um conjunto de exceções à regra da legitimação de direitos, previstas no nº2 e 3 do art. 9º do C.R.P..

4.5. Princípio do trato sucessivo

“O registo predial pretende patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição desta até à actualidade. Para isso, exige-se um nexo interrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre a coisa. A isto se chama o princípio do trato sucessivo (...)”⁷².

Este princípio, consagrado no art. 34º do C.R.P., traduz-se na inscrição prévia (nº1 e 2 do art.º 34 do C.R.P) e na continuidade das inscrições (nº4 do art. 34º do

⁶⁷ Isabela Geraldês, “Código do Registo Predial: Anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 183

⁶⁸ Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”. *Ob.cit.*, pág.347.

⁶⁹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *ob.cit.*, Pág. 273.

⁷⁰ Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”. *Ob.cit.*, pág.347.

⁷¹ Isabela Geraldês, “Código do Registo Predial: Anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 115.

⁷² Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”. *Ob.cit.*, pág. 344.

C.R.P), representando um pressuposto base crucial para o êxito do registo do facto seguinte.⁷³

Caso o trato sucessivo seja interrompido o responsável pela feitura do registo apenas pode realizar o registo como provisório por dúvidas. Neste caso, só será possível realizar o registo definitivo depois de reatado o trato sucessivo. Sendo o registo indevidamente lavrado como definitivo sofrerá de nulidade nos termos da al. e) do art. 16º do C.R.P..⁷⁴

⁷³ Isabela Geraldés, “Código do Registo Predial: Anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 144.

⁷⁴ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 276, 277 e nota nº 19.

5. Efeitos do Registo

5.1. As Presunções Derivadas do Registo

Segundo o art. 7º do C.R.P., o registo definitivo constitui uma dupla presunção: uma presunção de verdade, segundo a qual o direito existe tal como consta no respetivo assento; e uma de exatidão, na qual se presume que o direito pertence ao titular inscrito, nos precisos termos que o registo define. Por conseguinte, o titular inscrito, para além de estar legitimado a atuar no tráfico e no processo como titular do direito, não carece de provar factos demonstrativos da validade, existência e eficácia do direito registado, nem factos relativos à qualificação, conteúdo ou amplitude do direito, muito menos tem que provar que o direito lhe pertence.^{75/76}

Trata-se de presunções ilidíveis (art.º 350º do C.C.) mas quem quiser provar o contrário é que tem o ónus da prova⁷⁷ e, pretendendo cancelar o respetivo registo, tem que impugnar judicialmente o facto jurídico inscrito, invocando a sua invalidade ou inexistência.⁷⁸

Refira-se, ainda, que estas presunções encontram o seu suporte na consagração do Princípio da Legalidade no seu sentido mais amplo, relacionando-se com o papel ativo atribuído ao Conservador na defesa da legalidade.⁷⁹

5.2. Efeito Declarativo ou Consolidativo

O efeito declarativo, ou melhor dizendo, consolidativo, é o típico do nosso sistema registal, no qual, em regra, o assento registal assume uma função consolidativa da oponibilidade *erga omnes*.⁸⁰

Oliveira Ascensão chama à atenção para o previsto no próprio art. 5º, nº1 do C.R.P.: “*Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo*”. O autor defende que não se pode tomar à letra esta

⁷⁵ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 277.

⁷⁶ Importa notar que esta dupla presunção funciona a favor do titular registal, não a favor do terceiro.

⁷⁷ Há aqui uma inversão do ónus da prova devido à existência desta presunção (art. 344º, nº1 C.C.).

⁷⁸ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 277.

⁷⁹ Oliveira Ascensão, “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, pág. 351; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 278.

⁸⁰ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 278.

previsão pois, caso contrário, estaríamos a afirmar que o direito real, antes de registado, só teria eficácia *inter partes*. Não existem direitos reais desprovidos de eficácia *erga omnes*. Estes são absolutos, sem exceções. Isto significa que o registo de um facto constitutivo ou translativo do direito real não torna o direito oponível perante terceiros, antes confirma, consolida e publicita essa oponibilidade já existente.⁸¹

Ao mesmo tempo, a falta de inscrição pode pôr em risco essa eficácia real, já que fica aberta a possibilidade de um terceiro se colocar numa situação jurídica incompatível, mas ser protegido pela lei e ver o seu direito prevalecer.⁸² Na medida em que o facto não registado está a produzir efeitos precariamente. Ou seja, a realização da inscrição garante que a oponibilidade *erga omnes* se consolide e, portanto, que não virá a surgir um terceiro que, por inscrever com prioridade o seu “direito”, venha a ser protegido pelo art. 5º do C.R.P.⁸³

5.3. Efeito Constitutivo

O registo assume uma função constitutiva quando é requisito necessário, mas não suficiente, para a produção do efeito real. Ao registo é atribuído um papel de *modo* na medida em que sem a sua realização não há qualquer mutação jurídico-real, isto não obstante o negócio ser perfeitamente válido e eficaz.⁸⁴

Urge frisar que este tipo de registo tem, no nosso sistema, carácter excepcional. Um exemplo dele é a hipoteca (art. 4º, nº2 C.R.P. e art. 687º do C.C.) que se consubstancia numa exceção ao princípio da consensualidade (art. 408º, nº1 C.C.).⁸⁵

A hipoteca é um direito real de garantia, atribuindo ao seu titular a execução privilegiada de coisa certa e determinada com preferência perante os demais credores (art. 686º, nº1 C.C.). Ora, sem preferência não há hipoteca e essa preferência é determinada pela data da inscrição no registo. Podemos concluir, desta

⁸¹ Oliveira Ascensão, “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, pág. 359 a 362; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº7 da pág. 222.

⁸² Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.* pág. 309.

⁸³ *Idem.*, pág. 303 e 304.

⁸⁴ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”. *Ob.cit.*, pág. 279.

⁸⁵ *Idem.*

forma, que antes da inscrição registal não existe hipoteca. Caso contrário, estaríamos a reconhecer a existência de uma hipoteca sem preferência e, conseqüentemente, sem eficácia *erga omnes*.⁸⁶

É neste sentido que o assento registal é constitutivo, pois é necessário para existência da hipoteca enquanto direito real. No entendimento de Mónica Jardim, “(...)o registo não é elemento formativo do negócio, nem tão-pouco um requisito de eficácia do negócio. Mas é elemento da própria constituição deste direito real de garantia. (...)”.⁸⁷

5.4. Efeito Enunciativo

O registo tem efeito enunciativo quando não acrescenta nada à situação substantiva⁸⁸, limitando-se a dar notícia e potenciando a suscetibilidade de conhecimento da situação.⁸⁹ Oliveira Ascensão⁹⁰ afirma que “*nem a validade nem a eficácia do direito são afectadas pela existência ou inexistência do registo*”.

No entanto, não deve ser visto como totalmente indiferente quanto às situações jurídicas a que diz respeito, uma vez que tem conseqüências de outra ordem, como é o caso da redução dos prazos da usucapião na hipótese do registo de mera posse (art. 1295º, nº1 do C.C.).⁹¹

O registo apresenta natureza enunciativa em relação a direitos com eficácia real que mantêm a sua oponibilidade *erga omnes* mesmo não sendo registados (art. 5, nº2 al. a) e b) C.R.P.). Mas também em relação a direitos apenas eficazes *inter partes* que, apesar de acederem ao registo, não passam a ser oponíveis a terceiros.⁹²

⁸⁶ *Idem.*, págs. 279 e 280, nota nº 22.

⁸⁷ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral”, *Ob.cit.*, pág. 128.

⁸⁸ Oliveira Ascensão, in “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, pág.358.

⁸⁹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 281.

⁹⁰ in “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, pág.358

⁹¹ Carvalho Fernandes, “Lições de Direitos Reais”, *Quid Juris?* - Sociedade Editora Lda, 6ª edição (reimpressão), Lisboa, 2010. Pág. 135 e José Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 269.

⁹² Assim, por exemplo o registo do pedido formulado em uma ação de impugnação pauliana. Cfr. Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 281.

5.5. Efeito Atributivo

Falamos de efeito atributivo quando há uma aquisição através do registo⁹³, isto é, quando sem ele o direito não seria adquirido, em virtude do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*⁹⁴.

Estamos aqui perante casos em que o registo de um ato inválido concede um direito ao titular registal.⁹⁵ Importa frisar que a natureza atributiva da inscrição não estabelece uma *publicidade sanante*. Em boa verdade, a aquisição não resulta apenas do registo, mas antes da força duma conjugação entre uma aquisição aparente e o registo.⁹⁶

Mostra-se imperioso ressaltar a distinção entre registo atributivo e registo constitutivo. No registo atributivo, o facto que se regista é inapto, porque inválido, para produzir os seus efeitos típicos, necessitando da própria realização do registo para a atribuição do direito, não se limitando a completar o ciclo de constituição do direito.⁹⁷ Por seu turno, a inscrição tem natureza constitutiva nos casos em que um ato válido é insuficiente para conceder um determinado direito, sendo necessário o registo que, assim, assume uma função de *modo*.⁹⁸

O assento atributivo concede, assim, mais ao terceiro do que o efeito constitutivo, pois, por via do registo, o terceiro adquire um direito que pelas vias convencionais nunca poderia ter adquirido.⁹⁹

6. Obrigatoriedade do Registo

O regime de obrigatoriedade do registo predial¹⁰⁰, previsto nos arts. 8º-A a 8º-D do C.R.P., tem como finalidade potenciar a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registal.¹⁰¹ Esta obrigatoriedade de registo demanda que, correlativamente, existam entidades obrigadas à sua promoção, nomeadamente, as

⁹³ Oliveira Ascensão, “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, pág. 367.

⁹⁴ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *ob.cit.*, pág. 281

⁹⁵ Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 314.

⁹⁶ Oliveira Ascensão, “Direito Civil- Reais”, *Ob.cit.*, págs. 366 e 367 e Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 282.

⁹⁷ Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág.312.

⁹⁸ Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.* pág. 312 e Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº25 das págs. 281 e 282.

⁹⁹ Alberto González, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Ob.cit.*, pág. 318.

¹⁰⁰ Instituído pelo Decreto-Lei nº 116/2008 de 4 de julho.

¹⁰¹ Isabel Galdes, “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, págs. 109 e 110.

que celebrem escrituras públicas, autentiquem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas.¹⁰²

O art.º 8º-D, nº1 determina, como consequência para o cumprimento tardio da obrigação, o pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumento. Estamos aqui perante uma sanção pecuniária que visa, sobretudo, compelir os sujeitos a pressurosamente cuidarem e atualizarem o registo.^{103/104}

O art. 8º-A, nº1, al. a) do C.R.P enuncia um conjunto de exceções à obrigatoriedade de registo. Nestes casos o registo é facultativo, pois a sua não realização não tem como consequência a aplicação de uma sanção pecuniária.

Nestas situações, apesar do carácter facultativo do registo, a não realização do mesmo pode implicar a perda do direito, isto é, pode conduzir ao decaimento ou oneração do direito não inscrito, em virtude da proteção conferida ao terceiro que aceda ao registo (art. 5º, nº4 do C.R.P.).

¹⁰² Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 266.

¹⁰³ *Idem.*, nota nº 7 da pág. 267.

¹⁰⁴ O pagamento acrescido recai sobre a entidade obrigada a promover o registo não sobre o sujeito ativo, normalmente responsável pelo pagamento do emolumento (artigos 8º- D, nº3 e 151º, nº2 e 3 C.R.P.) (Isabel Gerales, “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 349).

Capítulo II: O Fim do Princípio da Competência Territorial em Matéria de Registo Predial

1. Noção

Segundo o Princípio da Competência Territorial, “*a publicidade registal imobiliária deve ser feita no local da situação dos prédios e analisada por quem nessa área tem a responsabilidade de o fazer*”¹⁰⁵.

Esta regra representa uma importante garantia da transparência e da imparcialidade do processo registal, mostrando-se imprescindível em qualquer sistema de registo. Ainda assim, inexplicavelmente, o DL nº 116/2008, de 4 de junho, deixou de consagrar o princípio da competência territorial em matéria de Registo Predial.¹⁰⁶

2. Consequências do Abandono da Regra da Competência Territorial

O abandono da competência territorial significa permitir a livre escolha da conservatória pelo interessado no registo, o que, por sua vez, permite a livre escolha do responsável pela feitura do registo. Esta situação remete-nos para o *fórum shopping* e a sua proibição, uma vez que na mesma medida em que o interessado não pode escolher o Tribunal e o Juiz que há-de decidir a causa, não deveria poder escolher o Conservador que vai qualificar e realizar o registo. Note-se que escolher a conservatória onde será lavrado o registo implica a escolha do tribunal onde se poderá interpor recurso da decisão do Conservador.^{107/108}

Sendo a apreciação da legalidade uma função tão delicada, não deveria existir a possibilidade de o interessado poder escolher uma conservatória do país que nada tem a ver com o local onde se situa o prédio. Neste sentido, parece inconcebível que o Conservador de Vila Nova de Famalicão vá qualificar os registos imobiliários do Funchal, visto não ter qualquer conhecimento do território, nem tampouco tem

¹⁰⁵ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, Edições Almedina, janeiro de 2010, pág. 501.

¹⁰⁶ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registal”, *Ob.cit.*, pág. 250.

¹⁰⁷ Art. 140º, nº1, 145º e 147º, nº1, todos do C.R.P..

¹⁰⁸ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registal”, *Ob.cit.*, pág. 250 e 251.

oportunidade de se deslocar ao local para verificar a localização e as características do prédio.¹⁰⁹

A decisão de pôr termo à competência territorial foi tomada no sentido de facilitar a vida do utente, poupando-lhe deslocações, dando-lhe a possibilidade de escolher a conservatória “mais à mão” independentemente da localização do prédio.¹¹⁰ Como explica Monteiro Guerreiro, esta medida radica de uma *inaceitável confusão com a extraterritorialidade do pedido de registo*.¹¹¹ Visto que o mesmo objetivo teria sido atingido se se permitisse que o utente entregasse o pedido do registo em qualquer conservatória, ficando esta responsável pelo seu envio para a conservatória competente.^{112/113}

Em súmula, a competência territorial para a qualificação dos atos de registo predial não deveria ter sido abolida pois, a nosso ver, tal só prejudica o sistema de registo e põe em causa a segurança jurídica.¹¹⁴

A independência, a autonomia e a imparcialidade decisória do Conservador são características fundamentais que se impõe de forma imperiosa. Só assim será possível realizar uma correta qualificação registal e, conseqüentemente, garantir a devida proteção dos terceiros registais.¹¹⁵

¹⁰⁹ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 501.

¹¹⁰ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registal”, *Ob.cit.*, pág. 250.

¹¹¹ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 502.

¹¹² Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registal”, *Ob.cit.*, pág. 250.

¹¹³ Tal como acontece em Espanha, onde se manteve a competência territorial das conservatórias. (cfr. Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 502).

¹¹⁴ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 502.

¹¹⁵ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registal”, *Ob.cit.*, pág. 250 e 251.

Capítulo III: O Cadastro

1. A Relação Entre o Cadastro e o Registo Predial

A função do cadastro é a determinar a situação física do imóvel, procedendo à sua medição e georreferenciação, resumindo-se a um conjunto de dados que identificam e caracterizam geométrica e espacialmente cada um dos prédios existentes no território nacional. Concretizando-se no instrumento público apropriado para a identificação e demarcação dos prédios rústicos e urbanos¹¹⁶.

Desta forma, a partir da informação cadastral é possível aceder livremente à identificação do terreno e aos limites de cada prédio, facilitando-se, assim, a fiscalização, a tributação e a administração imobiliária, e potenciando a celeridade de todos os processos territoriais, licenciamentos e expropriações.¹¹⁷ Na verdade, são vários os setores da economia que poderão beneficiar do cadastro, desde a gestão municipal à exploração agrícola, passando ainda pelos investimentos industriais e imobiliários.¹¹⁸

O cadastro realiza uma atividade fundamentalmente técnica, enquanto que o registo predial desempenha uma atividade jurídica. Em suma, o cadastro determina a localização e as dimensões do imóvel, ao passo que o registo predial determina quem é o proprietário do prédio e como é que o mesmo foi adquirido.¹¹⁹

Não obstante a diversidade de funções, o registo e o cadastro são interdependentes e complementares.¹²⁰ É ao nível da certeza e do rigor da informação registal que o cadastro atua.¹²¹ Assim sendo, a certificação da descrição

¹¹⁶ Mónica Jardim, “Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”. Escrito publicado no ebook do Instituto Jurídico. Fornecido via e-mail pela Doutora a 20.01.2020. Pág. 1; Rodrigo Sarmiento de Beir com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro. “O cadastro e a propriedade rústica em Portugal”, Fundação Manuel dos Santos, Março de 2013. Disponível a 04/11/2019 no site: <https://www.ffms.pt/FileDownload/93975a36-6d5b-4b39-b18c-534d1f52234e/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal>, pág. 31 e 33.

¹¹⁷ Rodrigo Sarmiento de Beir, com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro. “O cadastro e a propriedade rústica em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.33.

¹¹⁸ Maria Teresa Sá Pereira, “Cadastro e Cidadania”, in Revista INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista. Série II, nº155, (setembro/outubro de 2016). Pág. 18.

¹¹⁹ Mónica Jardim, Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág. 1

¹²⁰ *Idem.*

¹²¹ Madalena Teixeira, “A relevância do cadastro para o registo predial” (O texto publicado corresponde, com alguns desenvolvimentos, à comunicação oral proferida em 11 de Dezembro de 2014 no Seminário «Cadastro Predial e Gestão Municipal do Território», organizado pela Área Metropolitana de Lisboa e pelo Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional da Universidade Nova de Lisboa, que decorreu na Fundação Cidade de Lisboa).

predial pelo cadastro permite caminhar para um sistema de registo mais forte com vista à obtenção de uma segurança jurídica plena.¹²²

Na prática, a coordenação entre estas duas instituições pode diminuir a disparidade de informações sobre o mesmo imóvel, identificar erros e, mais importante, pode eliminar a duplicação dos imóveis no registo.¹²³ A solução está na complementaridade e não na aglutinação, prevalecendo uma boa articulação e uma conjugação de esforços com vista à recolha e conservação de uma informação precisa, unívoca e atualizada.¹²⁴

2. O Cadastro em Portugal

Portugal continua a ser um dos poucos países da Europa onde ainda não existe uma cobertura cadastral integral¹²⁵, permanecendo uma *terra incógnita*¹²⁶.

O nosso país é quase totalmente rústico, em 94% da sua área.¹²⁷ O principal entrave à realização do cadastro é, precisamente, a divisão da propriedade e a pequeníssima dimensão dos prédios rústicos (minifúndios), principalmente na área norte do país, o que dificulta muito a sua identificação e subsequente georreferenciação¹²⁸.

O problema é que não estando prédio cadastrado as suas áreas, confrontações e a sua localização são baseadas nas meras declarações dos interessados e numa matriz predial¹²⁹. Isto sem que estes elementos essenciais de delimitação da unidade espacial sejam previamente objeto de uma verificação de conformidade com a

¹²² Madalena Teixeira, “O Registo Predial e o Cadastro Territorial- Complementaridade ou indiferença?” (Trabalho apresentado na *II Conferência Ibérica em Registos e Notariado* realizada em 30 de novembro de 2016, em Felgueiras.) pág. 8.

¹²³ Mónica Jardim, “Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.2.

¹²⁴ Madalena Teixeira, “O Registo Predial e o Cadastro Territorial- Complementaridade ou indiferença?”, *Ob.cit.*, pág. 9.

¹²⁵ Maria Teresa Sá Pereira, “*Cadastro e Cidadania*”, in Revista INGENIUM, *Ob.cit.*, pág. 18.

¹²⁶ Rodrigo Sarmiento Beires, com a colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, “*Cadastro e a propriedade Rústica em Portugal*”, *Ob.cit.*, prefácio pág.VII e VIII.

¹²⁷ *Idem.*, pág.31.

¹²⁸ Maria Teresa Sá Pereira, “*Cadastro e Cidadania*”, in Revista INGENIUM, *Ob.cit.*, pág. 18.

¹²⁹ Na prática, qualquer pessoa pode obter a inscrição na matriz de um falso prédio rústico dando indicações de parte de um prédio já inscrito. Para isso, basta o interessado apresentar um requerimento no qual afirme ser proprietário, solicitando a inscrição em seu nome e indicando as confrontações e localização, desde que fundamente o facto de o prédio estar omissa na matriz. Não há, portanto, qualquer verificação das características dos prédios nem controlo sobre a alegada titularidade. (cfr. Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, nota nº 1637 da pág. 906.)

realidade material. Daqui resultando uma representação registal completamente descaracterizada e diversa da realidade. Prova disso é a recorrente duplicação total ou parcial dos imóveis no registo.¹³⁰

2.1. O Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR)

O cadastro da propriedade rústica foi implementando entre as décadas de 1947 e 1990, inicialmente em 129 concelhos, atualmente correspondendo a cerca de 55% da área total do território nacional. Não obstante o importante impulso para a execução da informação cadastral, a verdade é que este tipo de cadastro é, e sempre foi, manifestamente insuficiente.¹³¹

Primeiramente, apenas abrange os prédios rústicos, não os urbanos. Depois, a área por si coberta, maioritariamente na região sul, corresponde a regiões onde o fracionamento da propriedade não é tão significativo e onde existe menos florestação. Com efeito, o cadastro a realizar corresponde, aproximadamente, a 88% dos prédios.¹³²

Outro grave inconveniente é o facto de o património do Estado não estar cadastrado e, conseqüentemente, este não ter noção de quais prédios lhe pertencem, estando à mercê da apropriação privada.¹³³

Como se tal não bastasse, o levantamento cadastral não teve capacidade para responder à conservação do cadastro, ou seja, não houve uma atualização periódica feita pelo Estado. Não basta fazer o cadastro, é imprescindível assegurar a sua conservação, pois para nada nos serve um cadastro desatualizado.¹³⁴

2.2. O Cadastro Predial

Os primeiros passos para um novo paradigma cadastral foram dados pelo DL nº 172/95, com a adoção de um novo conceito de cadastro predial, cujo objetivo primordial passou de fiscal a jurídico.¹³⁵

¹³⁰ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág. 3.

¹³¹ *Idem.*

¹³² *Idem.*

¹³³ *Idem.*

¹³⁴ *Idem.*, pág.6 e 7.

¹³⁵ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.7; Maria Teresa Sá Pereira, “Cadastro e Cidadania”, in Revista INGENIUM, *Ob.cit.*, pág. 18.

Com a modificação substancial dos conceitos cadastrais, a alteração mais significativa prende-se com a criação de um identificador único para os prédios, o Número de Identificação do Prédio (NIP).¹³⁶ Este NIP vem substituir, como base de identificação, os correspondentes artigos da matriz dos serviços das finanças e o número da descrição da conservatória do Registo Predial, ficando o prédio identificado pelo mesmo número (NIP) nos três ficheiros: Cadastro, Matriz e Registo.¹³⁷

Pretendeu-se, com isto, criar uma informação predial única de natureza simplificada, representando a configuração geométrica dos prédios e outros elementos de base territorial, que deverá assegurar a correspondência unívoca entre cada prédio identificado numa fotografia aérea ortorrectificada¹³⁸, com o artigo da matriz e com uma descrição predial, associando-lhes os demais dados previstos no sistema, designadamente a titularidade dos proprietários.¹³⁹

No entanto, esta iniciativa não passou de um projeto-piloto. Entre 1998 e 1999, chegou a ser executado o cadastro predial, rustico e urbano, em três concelhos: Ílhavo, Vagos e Mira. Porém, tal não foi reconhecido em termos oficiais.¹⁴⁰

2.3. O Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral (SINERGIC)

Estabeleceu-se, com o DL nº 224/2007, de 31 de Maio, alterado pelo DL nº 65/2011, de 16 de Maio, o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e gestão da informação cadastral (SINERGIC).¹⁴¹

¹³⁶ Art. 6º do DL nº 172/95, de 16 de julho.

¹³⁷ Rodrigo Sarmiento Beires, com a colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, “*Cadastro e a propriedade Rústica em Portugal*”, *Ob.cit.*, pág. 34 e 35.; Preâmbulo da Resolução de Ministros nº 44/2006.

¹³⁸ “(...)Ortorrectificação é o processo de remoção de erros geométricos das imagens ou fotografias aéreas (...), isto é, a correção das distorções fotográficas (...) transformando a imagem fotográfica de uma projecção cónica (...) para uma projecção ortogonal. (...)” (cfr. Rodrigo Sarmiento Beires com a colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, “*Cadastro e a propriedade Rústica em Portugal*”, *Ob.cit.*, pág.35).

¹³⁹ Rodrigo Sarmiento Beires, com a colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro, “*Cadastro e a propriedade Rústica em Portugal*”, *Ob.cit.*, pág. 34 e 35.

¹⁴⁰ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.7; Maria Teresa Sá Pereira, “*Cadastro e Cidadania*”, in Revista INGENIUM, *Ob.cit.*, pág. 18.

¹⁴¹ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.7.

O SINERGIC, enquanto sistema informático interativo, tinha como principal objetivo viabilizar a existência de cadastro em Portugal, enquanto conjunto de dados exaustivo, metódico e atualizado, caracterizador e identificador das propriedades existentes em todo o território nacional.¹⁴² Configura-se, assim, como parte de um sistema partilhado de informação territorial, que garante a gestão uniforme e informática dos conteúdos cadastrais, de forma compatível entre os diversos sistemas utilizados pelas entidades competentes.¹⁴³

Com este sistema pretende-se, além da harmonização de informação disponibilizadas pelas diferentes entidades intervenientes no projeto, adotar medidas que permitam a atualização constante da informação exclusivamente cadastral.¹⁴⁴ Foi introduzido o conceito de *cadastro multifinalitário*, passando a constituir-se como um instrumento transversal e não como uma ferramenta ao serviço da tributação.¹⁴⁵

Neste contexto, é também criado um subprojecto denominado “Cadastro das áreas de Floresta”.¹⁴⁶ Assim, seria possível conhecer melhor os nossos recursos naturais, melhorar a economia florestal e potenciar uma maior especialização do território. Mostrando-se também bastante relevante para a prevenção e recuperação dos incêndios florestais.¹⁴⁷

Contudo, a realização do projeto experimental de cadastro predial que visava a criação do SINERGIC apenas se concretizou nos municípios de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira.¹⁴⁸ No final de 2015, o valor global da despesa efetuada e paga aos consórcios, na execução do cadastro nestes sete municípios, ainda em procedimento, já ascendia a 14,7 milhões de euros.¹⁴⁹

Não obstante o grande potencial deste modelo funcional do cadastro e de ser consensual que o mesmo acompanhava as melhores práticas de cadastro ao nível

¹⁴² *Idem.*

¹⁴³ Preâmbulo do DL n° 224/2007, de 31 de Maio.

¹⁴⁴ RCM n° 45/2006, art.º 5 e 6º.

¹⁴⁵ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.8.

¹⁴⁶ RCM n° 45/2006, de 4 de maio, art.º 12º.

¹⁴⁷ José António A. Massano Monteiro, “*Cadastro Predial e Cadastro da Propriedade Florestal*”, INGENIUM *Ob.cit.*, pág.40; Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, nota nº10 da pág.8.

¹⁴⁸ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.8.

¹⁴⁹ Rui Amaro Alves, “*Do Sinergic 1.0 ao Sinergic 2.0*”, INGENIUM, *Ob.cit.*, pág. 30.

internacional, a sua execução massiva em todo o território nacional revelou-se uma *tarefa hercúlea* que acarretava uma elevada mobilização de meios financeiros e humanos.¹⁵⁰ Podemos asseverar que a único inconveniente do cadastro funcional decorre da sua exorbitante dispendiosidade.

Por conseguinte, passou a considerar-se preferível dispor mais rapidamente, ainda que a título meramente transitório, de informação cadastral simplificada e, só em segundo plano, recorrer ao cadastro propriamente dito.¹⁵¹ Neste sentido, perante a RCM nº 56/2012, fica clara a suspensão ou abandono do projeto SINERGIC, apesar de não se revogar a legislação anterior.¹⁵²

2.4. O Sistema de Informação Cadastral Simplificada

Foi com a Lei nº 78/2017, de 17 de agosto, que se criou o projeto-piloto de informação cadastral simplificada, visando a adoção de medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos.¹⁵³ Para este efeito, foram criados diversos procedimentos: procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG); procedimento especial de registo de prédio rústicos e mistos omissos; e procedimento de identificação, inscrição e registo de prédio sem dono conhecido.¹⁵⁴

A presente lei criou ainda o Balcão único do Prédio (BUPI), constituído como balcão físico e virtual que agrega a informação registal, matricial e georreferenciada relacionada com os prédios. Além do mais, traduz-se numa plataforma de articulação do cidadão com a administração pública no âmbito do cadastro predial.¹⁵⁵

A representação gráfica georreferenciada visa dar conhecimento da localização e configuração dos imóveis, demarcando-os dos seus confinantes.¹⁵⁶

¹⁵⁰ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.9.

¹⁵¹ *Idem.*, pág.9.

¹⁵² *Idem.*

¹⁵³ O regime deste projeto-piloto foi aplicado à área dos municípios de Pedrógão Grande, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertã, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova (art. 31º da Lei nº 78/2017, de 17 de agosto).

¹⁵⁴ Art. 1º, nº1 e 2 da Lei nº 78/2017, de 17 de agosto.

¹⁵⁵ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.10.

¹⁵⁶ Luisa Clode, “A Colaboração entre registos e cadastros”, Trabalho apresentado no CINDER em 2018 (https://ascr.pt/general_pages/job/24), pág.10.

Constitui, desta forma, a “configuração geométrica dos prédios constantes na base cartográfica acessível através do BUPI, sendo efetuada através de delimitação do prédio, mediante representação cartográfica das estremas do prédio, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos diretos de medição, nomeadamente com recurso a sistemas de posicionamento global, ou de forma indireta, designadamente, através de recurso à fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis no BUPI.”¹⁵⁷

No entanto, a representação gráfica georreferenciada pode estar bem longe do que é o cadastro físico. Posto isto, a ideia do cadastro multifuncional parece ter sido definitivamente abandonada, deixando de lado os prédios urbanos e desconsiderando por completo a problemática da ausência de cadastro nos bens de domínio do Estado.¹⁵⁸

De acordo com o nº5 do art. 5º da Lei nº 78/2017, em caso de sobreposição dos polígonos, a informação constante do BUPI não pode ser usada como meio de prova, nem para a invocação de aquisição de direitos por usucapião. No caso de litígio emergente da sobreposição dos polígonos, os interessados podem recorrer ao mecanismo de composição administrativa de interesses (art. 7º), assim garantindo o seu direito de oposição, bem como à promoção oficiosa para alteração da delimitação das parcelas do terreno (art. 9º, nº2).^{159/160}

Atualmente, havendo uma sobreposição de polígonos, se o intervalo maior entre as linhas poligonais sobrepostas for inferior a 1% da área do prédio mais pequeno, a divergência de área é resolvida por via de um ajustamento automático, sendo os polígonos compatibilizados mediante divisão da área justaposta em partes iguais (cfr. art. 7º, nº 3 e 4 do D.Reg. nº 9º-A/2017).^{161/162}

¹⁵⁷ Art.º 5º, nº1 da Lei nº 78/2017, de 17 de agosto.

¹⁵⁸ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.11 e 12.

¹⁵⁹ *Idem.*, nota nº16 da pág.11.

¹⁶⁰ O recurso a mecanismo de composição administrativa de interesses é estabelecido no D.Reg. nº 9-A/2017, 3 de novembro, nos artigos 14º a 16º. Também os termos de efetivação da promoção oficiosa, quer das entidades públicas como a dos particulares, são definidos no art.º 12º do D.Reg. nº 9º-A/2017, 3 de novembro.

¹⁶¹ Esta é uma solução bem diferente da que se encontra estabelecida no art.º 1354º do C.C. em matéria de demarcação, uma vez que a lei civil determina que a demarcação é feita em conformidade com os dados constantes dos títulos de cada um e, na insuficiência destes, de harmonia com a posse e outros meios de prova. Ou seja, só se a posse e outros meios de prova não permitirem a resolução da questão é que o terreno em litígio será distribuído em partes iguais (cfr. Mónica Jardim, *Registo, Cadastro e BUPI* in “Registo imobiliário e Cadastro em Portugal”. Escrito fornecido pela autora via e-mail a 20.01.2020., pág. 11).

¹⁶² Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág. 12.

Temos que ter em conta que pode estar em causa terra não cultivada pouco rentável, como também pode ter grande valor económico. Parece, assim, inconcebível que os promotores das RGG não sejam notificados, ficando os proprietários prejudicados impedidos de reagir a tal ajuste automático. Ora, um cadastro em condições nunca admitiria tal sobreposição desta dimensão. Prova disso é o facto de, no âmbito do SINERGIC, não procedendo os proprietários à demarcação, a área não demarcada é considerada cadastro deferido e, conseqüentemente, não é abrangida pelas operações de execução (art. 23º DL nº 224/2007, de 31 de maio).¹⁶³

Neste sentido, Luisa Clode critica a escolha da RGG para preencher a informação física do imóvel, por esta se basear simplesmente na declaração de responsabilidade do proprietário com dispensa de técnico habilitado. Defendendo que tal permissividade pode condicionar a efetiva correspondência com a realidade material ou interferir com direitos legalmente constituídos.¹⁶⁴

Apesar da sua flagrante insuficiência, a Assembleia da República aprovou a Proposta de Lei nº 161/XIII, tendo a mesma dado origem à Lei nº 65/2019, de 23 de agosto,¹⁶⁵ que manteve em vigor e generalizou a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada, instituído pela Lei nº 78/2017.¹⁶⁶

Assim sendo, é notória a necessidade de regulamentação da plataforma de RGG, de forma a que a validação da sua informação consiga evitar a sobreposição de polígonos com vista a impedir o conflito de direitos de propriedade.¹⁶⁷ Caso contrário, tememos que se comecem a constatar múltiplas sobreposições entre prédios confinantes e, conseqüentemente, cresça exponencialmente o recurso ao procedimento administrativo de composição de interesses, à arbitragem relativa aos

163 Mónica Jardim, Registo, Cadastro e BUPI in “Registo imobiliário e Cadastro em Portugal”, Ob.cit., pág.11.

164 Luisa Clode, “A Colaboração entre registos e cadastros”, Ob.cit., pág.12; Mónica Jardim, Registo, Cadastro e BUPI in “Registo imobiliário e Cadastro em Portugal”, Ob.cit., pág.10.

165 A Presente lei, para além de manter em vigor o procedimento de RGG e o procedimento especial de registo de prédios rústicos e mistos omissos, cria um procedimento especial de justificação de prédios rústicos e mistos omissos, igualmente aplicável a todo o território (cfr. Exposição de motivos da proposta de lei nº 161/XIII, pág.4 e 5).

166 Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, Ob.cit., pág.13.

167 Luisa Clode, “A Colaboração entre registos e cadastros”, ob.cit., pág. 27.

litígios de natureza civil¹⁶⁸, bem como às ações judiciais.¹⁶⁹ Podendo, desta forma, o sucesso do sistema de informação cadastral simplificada ficar comprometido.¹⁷⁰

Posto isto, não é possível vislumbrar que, num futuro próximo, Portugal passe a ter um modelo funcional de cadastro que acompanhe as melhores práticas a nível internacional.¹⁷¹

¹⁶⁸ Artigo 20.º da Lei n.º 78/2017.

¹⁶⁹ Mónica Jardim, *Registo, Cadastro e BUPI* in “Registo imobiliário e Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.12.

¹⁷⁰ Luisa Clode, “A Colaboração entre registos e cadastros”, *Ob.cit.*, pág. 27.

¹⁷¹ Mónica Jardim, “O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág.13 e 14.

Capítulo IV: Justificação e Usucapião

1.Noção de Justificação

Para que o princípio do trato sucessivo seja cumprido é necessário que os interessados disponham dos documentos comprovativos da aquisição do prédio a seu favor ou, caso não haja registo de quem transmitiu, dos documentos que titulem a aquisição a favor dos transmitentes.¹⁷²

No entanto, nem sempre os intervenientes no tráfico jurídico conseguem reunir os documentos necessários para comprovar o facto jurídico aquisitivo de um direito, não podendo, conseqüentemente, publicitá-lo.¹⁷³ Na tentativa de solucionar a insuficiência ou falta dos documentos indispensáveis à realização do registo, instituiu-se a justificação como meio idóneo para o ingresso dos prédios no sistema registal e para o estabelecimento ou reatamento do trato sucessivo.¹⁷⁴

Assim, enquanto expediente extrajudicial, foi concebida e estruturada apenas para resolver problemas de falta de documentos quando se verificasse uma total ausência de controvérsia sobre a existência ou titularidade do direito, não servindo, obviamente, para resolver a falta de direito^{175, 176/177}.

A justificação pode ser utilizada para duas situações distintas: para o estabelecimento do trato sucessivo; ou para o reatamento do trato sucessivo.

A primeira das hipóteses é relativa a prédios não descritos ou prédios que, muito embora estejam descritos, não possuem em vigor qualquer inscrição de transmissão, ou seja, quando não haja nenhuma aquisição derivada válida, não dispondo o interessado de qualquer documento que comprove a sua aquisição. Aqui

¹⁷² Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *Ob.cit.*, pág.97.

¹⁷³ *Idem.*

¹⁷⁴ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *ob.cit.*, pág. 97.

¹⁷⁵ Sendo a resolução de tais conflitos da exclusiva competência do poder jurisdicional (art. 205º da CRP).

¹⁷⁶ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral”, *Ob.cit.*, pág. 388; Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 98 e 99.

¹⁷⁷ Atualmente existem duas formas de justificação: a justificação notarial (art. 89º e ss. do C.N.) e o processo de justificação a correr na conservatória do registo predial (art. 117º-B e ss. do C.R.P.). Ambas têm exatamente a mesma finalidade; o processo de justificação surge na sequência de um processo de desjudicialização (DL nº 273/2001, de 13 de outubro). Na justificação notarial os interessados só podem impugnar judicialmente. Ao contrário do que acontece no processo de justificação, onde é possível deduzir oposição na conservatória nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo da notificação e, se houver oposição, o processo é declarado findo e o interessado é remetido para os meios judiciais (art. 117º-H, nº1 e 2). (Isabel Pereira Mendes, “Justificação e Princípios Registais”, pág.12).

a justificação tem em vista obter a primeira inscrição (art. 116º, nº1 C.R.P. e art. 89º C.N.).¹⁷⁸

O reatamento do trato sucessivo corresponde aos casos em que o adquirente possui um título aquisitivo e pretende realizar o registo, existindo uma aquisição derivada documentada, mas em que prédio não está registado a favor do transmitente, ou seja, quem transmitiu não é o titular registal. Aqui, nem o transmitente, nem outros de quem tenha adquirido, dispõem do documento comprovativo da sua aquisição. Nessa medida, torna-se necessário reconstituir as sucessivas transmissões a partir do titular da última inscrição até ao adquirente atual (art. 116º, nº2 C.R.P. e art. 90º C.N.)¹⁷⁹

Segundo Borges Araújo e Mónica Jardim, o art. 91º do C.N.¹⁸⁰ não consagra uma terceira modalidade de justificação, diferente da modalidade para o reatamento do trato sucessivo, mas sim um subtipo desta. O referido artigo, ao exigir a dedução do trato sucessivo para as transmissões que lhe tenham antecedido, atribui à usucapião um efeito de mera ligação entre anteriores transmissões e as subsequentes.¹⁸¹

2. Os Perigos da Justificação

A justificação consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este afirma ser titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e indicando os motivos que o impedem de a comprovar pelos meios normais. As declarações prestadas pelo justificante são confirmadas por três declarantes, que não podem ser parentes sucessíveis do justificante nem cônjuge de nenhum deles, sendo ainda exigido que reúnam os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias (art. 96º, nº2, 84º C.N. e 117º-C, nº2 C.R.P.)¹⁸²

¹⁷⁸ Isabel Pereira Mendes, “Justificação e Princípios Registais”, disponível (22/09/2019) no site: (https://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf), pág.9 e 10; J.A. Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *Ob.cit.*, pág.99.

¹⁷⁹ Isabel Ferreira Quelhas Galdes e Olga Maria Barreto Gomes, “Justificação Relativa ao Trato Sucessivo: Escritura da Justificação e Processo de Justificação Registral”. Edições Almedina, S.A, Janeiro de 2019. Pág. 43; Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *Ob.cit.*, pág.99.

¹⁸⁰ Ver, também, os art. 116º, nº3 e 117º-B, nº2, al. c), e nº3 do C.R.P..

¹⁸¹ Mónica Jardim, “Escritos de Direito notarial e Direito registal”, *Ob.cit.*, pág. 427 e 428.

¹⁸² *Idem.*, págs. 425 e 429.

Neste sentido, Catarino Nunes interroga-se: “*como é que 4 cidadãos, quaisquer que sejam, podem ir, para uma escritura, pronunciar-se sobre a posse, contínua, pacífica, pública, em nome próprio e inversão do título, tudo conceitos de direito e dos mais difíceis?*”¹⁸³.

Note-se que a justificação, concebida para facilitar e até incentivar o ingresso dos prédios no registo, proporciona uma enorme insegurança no âmbito do registo predial.¹⁸⁴ No fundo, este mecanismo atrai oportunistas que através de falsas declarações e, principalmente, servindo-se deste facilitismo excessivo¹⁸⁵, conseguem registar um bem que nunca possuíram.¹⁸⁶ A imposição de inscrição do prédio na matriz de nada vale, tendo em conta a extrema facilidade com que se inscrevem falsos prédios nos serviços das finanças (art. 117º-A, nº1 do C.R.P. e 92º, nº1 do C.N.).¹⁸⁷

¹⁸³ Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *ob.cit.* pág. 117 e nota nº 47.

¹⁸⁴ Isabel Pereira Mendes, “Justificação e Princípios Registais”, *Ob.cit.*, pág. 14.

¹⁸⁵ Note-se que nem sequer se exige, ao contrário do que acontece no Brasil, a apresentação de uma “planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, como prova de anotação de responsabilidade técnica (...), e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”. (cfr. Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 200.)

¹⁸⁶ “(...) Nunca nos esqueceremos duma expressão (...) saída da boca de um ajudante do registo predial, no ano de 1960, ao aconselhar um registante em apuros do seguinte modo: “Porque é que não recorre a uma escritura de mentira?”. Tal expressão, tão sincera e verdadeira, influenciou sempre a nossa visão sobre os perigos do recurso a esses meios de suprimento de título. Mais tarde, confrontámo-nos com outra situação ainda mais elucidativa: tivemos entre mãos uma fotocópia duma escritura em que se justificava por usucapião a propriedade de um prédio urbano, e em que o justificante afirmava, e os declarantes confirmavam, que ele sempre tinha *cultivado* o seu prédio e *colhido os seus frutos*... Pensamos que nada mais é preciso dizer. O silêncio é o melhor argumento.” (cfr. Isabel Pereira Mendes, “Justificação e Princípios Registais”, *ob.cit.*, pág.14).

¹⁸⁷ Enquanto que na justificação notarial é exigida a inscrição efetiva na matriz, no processo de justificação também é considerado como suficiente o mero pedido de inscrição do prédio na matriz. Esta diferença prende-se com o facto de se admitir que o Conservador tem oportunidade de desencadear diligências complementares para dissipar eventuais dúvidas. Por outro lado, no âmbito da escritura de justificação, a inscrição na matriz constituía uma espécie de prova mínima da natureza objetiva de que o direito e o prédio existiam de facto, não sendo uma pura invenção dos justificantes. Esta ideia tem origem no tempo em que o processo de justificação era judicial e, por isso, para muitos autores esta distinção já não faz qualquer tipo de sentido. Até porque, antes, o art. 92º, nº2 do C.N. restringia a legitimidade para outorgar a escritura de justificação a quem tivesse inscrição matricial feita em seu nome ou no de quem tivesse adquirido, mas atualmente, após a alteração do artigo, qualquer interessado tem legitimidade. (cfr Isabel Geraldés, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 273, 277 e 278; Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *ob.cit.*, pág. 104 e nota nº 18).

O problema surge no facto de a justificação com fundamento na usucapião ser o “*pão-nosso de cada dia*”.¹⁸⁸ Na generalidade dos casos, o justificante, para não correr riscos, alega sempre a usucapião, mesmo que ainda não tenha decorrido o prazo legal para ela.¹⁸⁹

Na grande maioria das vezes, o verdadeiro titular do direito nem chega a tomar conhecimento do ocorrido. Isto porque de acordo com a letra da lei, não estando o prédio descrito ou, apesar de descrito, não tendo inscrição em vigor, não há qualquer notificação ou citação.¹⁹⁰ Apenas são notificados os titulares registais, isto é, o titular da última inscrição, para reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo (art. 117º-G, nº2 C.R.P.). Ou seja, não são notificados os titulares de direitos reais não registados que tenham por objeto o prédio usucapiendo, nem os titulares registais de direitos reais sobre prédios confinantes.¹⁹¹

Para além disto, a decisão do processo de justificação só está sujeita a publicitação em sítio da internet (art. 117º-H, nº7 C.R.P.), ao que pouquíssimas pessoas acedem. Como é evidente, esta forma de publicitação prejudica a oportunidade de impugnação.¹⁹²

Por sua vez, no caso de escritura de justificação notarial a publicidade é feita num dos jornais mais lidos do concelho ou da região (art. 100º, nº2 C.N). Este parece ser um meio de publicitação mais eficaz, tendo em conta que a população que acede às justificações é maioritariamente rural.¹⁹³

A criação destes meios com vista a remediar a falta de título têm dado origem a autênticas “*perversões do sistema*”, como é o caso das duplicações.¹⁹⁴

¹⁸⁸ Isabel Pereira Mendes, “Justificação e Princípios Registais”, *Ob.cit.*, pág.12.

¹⁸⁹ *Idem.*

¹⁹⁰ Uma vez que os incertos deixaram de ser citados para os termos do processo, isto é, os titulares de direitos reais que não tenham registado o seu direito não são notificados. (cfr. Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, nota 1639 da pág.907; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 200.)

¹⁹¹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 200.

¹⁹² Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, pág. 907 e nota nº 1639.

¹⁹³ “(...) a experiência diz-nos que que as impugnações ocorrem precisamente quando os interessados tomam conhecimento através da publicitação no “jornalzinho” local. Consabidamente, às justificações devia *sempre* ser dada maior publicidade.” (cfr. Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *ob.cit.* pág.512).

¹⁹⁴ Isabel Pereira Mendes, “Estudos sobre o registo predial”, Almedina, Maio de 2003 (4ª Edição), pág. 111 a 114.

2.1. Procedimento Especial de Justificação de Prédio Rústico e Misto Omisso

Mais recentemente, no contexto do estabelecimento do sistema de informação cadastral simplificada, foi criado um procedimento especial de justificação de prédios omissos¹⁹⁵. Esta justificação especial aplica-se a prédios rústicos e mistos não descritos no registo e aos prédios que, embora descritos, não tenham inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse em vigor¹⁹⁶.

O procedimento especial de justificação de prédios omissos corre nos serviços de registo e é da exclusiva competência do conservador¹⁹⁷. Tem legitimidade para dar início ao processo o interessado que não disponha dos documentos necessários para provar o seu direito, o que pode fazer pessoalmente ou através de mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o efeito (cfr. arts. 19º-A, nº1 e 19º-B, nº 5 D.Reg. nº 9º-A/2017).

O procedimento especial de justificação e os atos praticados no âmbito do mesmo são completamente gratuitos, nos termos do art. 24º, nº1 al. e) da lei 78/2017 e art. 14º da lei nº 65/2019.¹⁹⁸

O pedido é feito mediante um formulário próprio¹⁹⁹ sendo suportado por declarações prestadas por três declarantes²⁰⁰, podendo ainda ser apresentados documentos *que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da precedência do pedido*²⁰¹. Normalmente, as assinaturas dos declarantes são reconhecidas presencialmente, salvo se as forem feitas perante o funcionário dos serviços de registo no momento do pedido (cfr. art. 19º-B, nº3 al. a) D.Reg. nº 9-A/2017).

¹⁹⁵ Criado pela lei nº 65/2019, de 23 de agosto, e regulamentado no Dc.Reg. nº 9-A/2017, de 3 de Novembro.

¹⁹⁶ Art. 9º, nº1 da lei nº 65/2019.

¹⁹⁷ Art. 13º da lei nº 78/2017, de 7 de agosto por remissão do art.º 9º, nº2 da Lei nº 65/2019, de 23 de agosto; art. 19º B, nº1 D.Reg. nº9-A/2017.

¹⁹⁸ A lei nº 78/2017 previa a gratuidade destes atos até 31 de dezembro de 2019. Entretanto, a lei nº 65/2019 ampliou o prazo do regime de gratuidade por quatro anos (art. 14º, nº2 da referida lei). O art. 14º, nº4 da lei 65/2019 acrescenta que “*a inscrição dos prédios rústicos omissos na matriz não dá lugar à aplicação de coimas, à instauração de processos de infração tributária ou à liquidação e cobrança de juros devidos até à data de regularização*”.

¹⁹⁹ Art. 19º-B, nº1 D.Reg. nº9-A/2017.

²⁰⁰ Verificadas as exigências previstas no art. 94º C.N. (art. 19º-B, nº4 D.Reg. nº 9-A/2017).

²⁰¹ Cfr. art. 19º-B, nº3 al. a) e b) D.Reg. nº 9-A/2017.

Estando em causa um prédio inscrito na matriz não cadastral, é exigida a obtenção de RGG validada ou validada com reserva (cfr. art. 19º-A, nº2 D.Reg. nº 9-A/2017). O procedimento considera-se instaurado no momento em que é apresentado o pedido acompanhado da respetiva RGG, tal como prevê o art. 19º-C, nº1 D.Reg. nº 9-A/2017. A recusa da RGG é uma causa de rejeição do pedido ou, caso a recusa se verifique após a apresentação do pedido, de rejeição de apreciação de pedido (art. 19º-C, nº2 e 3).

Após a apresentação do pedido, é oficiosamente aberta a descrição do prédio, ainda não descrito, e efetuado o respetivo averbamento na pendência da justificação, nos termos e com os efeitos previstos no art. 117º-E C.R.P.²⁰²

Posto isto, pode ser proferido despacho de indeferimento liminar²⁰³ por manifesta improcedência, ou um despacho de aperfeiçoamento, onde o justificante é convidado, no prazo de 10 dias, a juntar determinados documentos ou a prestar declarações²⁰⁴, sob pena de indeferimento (art. 19º-E, nº1 e 2 D.Reg. nº 9-A/2017).

A decisão é proferida no prazo de 10 dias, sendo notificados os interessados e o Ministério Público no prazo de 5 dias (art. 19º-F, nº1 e 2). Após a notificação estes podem interpor recurso para o tribunal de 1ª instância no prazo de 30 dias, mediante requerimento fundamentado (art. 19º -G, nº1 e 2). Desta sentença é ainda possível recorrer para o Tribunal da Relação (art.º 19º -H).

Tornando-se a decisão definitiva, são efetuados oficiosamente os respetivos registos (art. 19º-F, nº4).

3. Justificação e a Invocação Extrajudicial da Usucapião

A justificação não é apenas um instrumento útil e prático para atualizar os direitos publicitados, sendo utilizada, também, para invocar, de forma expressa ou tácita, a usucapião, na ausência de litígio.²⁰⁵

²⁰² Cfr. 19º- D do D.Reg. nº 9-A/2017.

²⁰³ Este despacho deve ser devidamente fundamentado e é impugnável. Não sendo a decisão de indeferimento reparada, o processo é remetido para o Tribunal competente (art. 19º-E, nº4 a 6 D.Reg. nº 9-A/2017).

²⁰⁴ Isto só se os serviços de registos não conseguirem suprir a falta de informação através do acesso à base de dados ou mediante outro meio idóneo (cfr. art. 19º- E, nº3 D.Reg. nº 9-A/2017).

²⁰⁵ Mónica Jardim, “Escritos de Direito notarial e Direito registal”, *Ob.cit.*, pág. 444.

Como explica Mónica Jardim, sendo a usucapião anteriormente invocada, a justificação, em qualquer das modalidades, visa apenas dar forma às declarações confirmativas de que determinado ato ocorreu no passado. Mas, quando a justificação vise o estabelecimento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo e a usucapião não tenha sido anteriormente invocada, esta não é um simples meio de suprir a falta de documento comprovativo da aquisição originária; é, também, um meio extrajudicial de invocar a usucapião.²⁰⁶

Existem, efetivamente, outras formas de invocar extrajudicialmente a usucapião, valendo, nesta matéria, a regra da liberdade de forma (art.º 219º C.C.).²⁰⁷ No entanto, havendo litígio em torno da existência ou da titularidade do direito, o interessado não deve recorrer ao processo de justificação para invocar a usucapião, mas sim intentar a competente ação judicial.^{208/209}

²⁰⁶ *Idem.* pág. 444 e 445.

²⁰⁷ *Idem.*, págs.447 e 448.

²⁰⁸ *Idem.*, págs. 445, 446 e nota nº 126.

²⁰⁹ De acordo com o acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 11 de outubro de 2007, “a lei não abriu dois procedimentos ao arbítrio das partes: a acção declarativa de reconhecimento de aquisição da propriedade por usucapião e o processo de justificação relativa ao trato sucessivo de tal forma que se não fosse bem sucedido num deles poderia tentar a sua sorte no outro e vice-versa”. Como se explica no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 7 de Abril de 2005, “(...) A ausência de litigiosidade constitui, no entanto, a pedra de toque: ou ela existe e, então, o interessado no registo pode e deve recorrer desde logo ao tribunal; ou ela não existe e, então, o interessado deverá recorrer ao processo de justificação relativa ao trato sucessivo a correr na conservatória.(...)” (cfr. Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral”, *ob.cit.*, nota nº 126, pág. 446 e 447).

3.1. A Usucapião e o Registo

A usucapião é uma das formas de aquisição originária²¹⁰ que se fundamenta na posse²¹¹ exercida por certo tempo e com determinados requisitos e características (art. 1287º C.C.).²¹²

Nas palavras de Mónica Jardim, “o ordenamento jurídico português, além de reconhecer a usucapião extratabular, admite a usucapião contratabular. Pois, por um lado, o registo lavrado a favor do possuidor não se apresenta como um pressuposto para que ocorra a usucapião e, por outro, a existência de um registo a favor de outrem não consubstancia um obstáculo à aquisição por usucapião.”²¹³

De forma muito simplista, a usucapião extratabular é a que existe “para além do registo”, independentemente deste, enquanto que a usucapião contratabular é a que prevalece sobre o registo, isto é, contra o registo.²¹⁴

Entre nós, a relação entre o registo e a usucapião é de coexistência, não de exclusão.²¹⁵ Neste sentido, Orlando de Carvalho afirma que a usucapião “inutiliza por si todas as situações substantivas e registais existentes, pelo que a sua atuação nunca poderia estar condicionada pelo registo”.²¹⁶

²¹⁰ “A aquisição originária decorre de uma relação de facto entre o adquirente- possuidor e a coisa, sem a intervenção do antigo possuidor; por isso a posse do adquirente não está dependente nem quanto à existência nem quanto à extensão da posse anterior. (...) O Código refere a aquisição originária da posse através dum prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito (art.º 1263º, al. a).” (cfr. A. Santos Justo, “Direitos Reais”, Coimbra editora, 5º edição (setembro de 2017), pág. 202 e 203.)

²¹¹ “(...) a usucapião é um efeito da posse. (...) A posse é, assim, segundo a concepção subjectivista que perfilhamos (...) o exercício de poderes de facto sobre uma coisa em termos de direito real (...). Envolve, portanto, um elemento empírico- exercício de poderes de facto- e um elemento psicológico- jurídico- em termos de um direito real. Ou por outras palavras, supõe: - o *corpus* que consiste no domínio de facto sobre a coisa. (...). (...); - o *animus* que consiste na intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio de facto. (...) O exercício do *corpus* faz presumir a existência do *animus*.” (cfr. Mónica Jardim / Dulce Lopes, Acessão industrial imobiliária e usucapião parciais *versus* destaque, in *O urbanismo, o ordenamento do Território e os Tribunais*, coordenação de Fernanda Paula Oliveira, Almedina (Dezembro de 2010). Pág. 791 a 793).

²¹² Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 117.

²¹³ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 292.

²¹⁴ Note-se que, apesar de ter mero efeito enunciativo, o registo da usucapião é obrigatório (não constando nas exceções previstas no art.º 8º-A, nº1 do C.R.P.) Aqui, parece que o legislador teve intenção de proteger a tutela dos terceiros, de forma a estes terem conhecimento da aquisição originária.

²¹⁵ Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo”, *Ob.cit.*, pág.793.

²¹⁶ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº 43 da pág. 292.

No ordenamento jurídico português, a aquisição por usucapião depende apenas de uma posse²¹⁷, pública e pacífica²¹⁸, exercida em termos de um dos direitos reais de gozo suscetíveis de serem usucapidos²¹⁹, durante um certo lapso de tempo.²²⁰

Mouteira Guerreiro considera que a posse não gera uma real e verídica publicidade de direitos²²¹, defendendo que deve ser negada a prevalência da usucapião perante o registo, visto que é este último que fornece uma informação organizada e generalizada.²²²

Em suma, concordamos com Mónica Jardim quando a autora afirma que a relevância da usucapião na ordem jurídica interna podia ser menor, defendendo o bom exemplo dado pelo ordenamento jurídico espanhol. De facto, de acordo com a Lei Hipotecária, a usucapião contratabular só opera quando se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições: quando se demonstre que o adquirente conhecia ou tinha meios para conhecer, antes de aperfeiçoar a sua aquisição, que o imóvel era possuído, de facto, por pessoa diversa do seu *dante causa*; e sempre que o adquirente inscrito não tenha conhecido nem podido conhecer a posse contrária, e posteriormente nela tenha consentido, expressa ou tacitamente, durante todo o ano seguinte à “aquisição” (cfr. art. 36º da Lei Hipotecária), tendo-se assim, consumado a usucapião.²²³

²¹⁷“(…) o art. 1268º, nº1 consagra a presunção de que o possuidor é o titular do direito.

Por seu turno, o Código de Registo predial estabelece que “o registo predial definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

Pode, desta forma, surgir um conflito entre a presunção derivada da posse e a presunção derivada do registo. (..) art. 1268º, nº1 fornece a solução para este conflito ao estabelecer que prevalece a presunção derivada da posse, excepto se houver uma presunção registal anterior ao início da relação possessória. Portanto, se o registo não for anterior ao início da posse, prevalece, a presunção derivada desta. (...)” (cfr. Mónica Jardim / Dulce Lopes, *Acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque*, in *O urbanismo, o ordenamento do Território e os Tribunais*, coordenação de Fernanda Paula Oliveira, *ob.cit.*, nota nº50 da pág. 793).

²¹⁸ Art.º 1297º C.C..

²¹⁹ Art.º 1287º, 1316º e 1293º, todos do C.C..

²²⁰ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 291 e 292.

²²¹“(…) a posse, em vez de corresponder a uma veraz publicidade e de se traduzir numa realidade exacta e conhecida, é, pelo contrário, fonte de incerteza, de anarquia, de ambiguidade das situações, de indeterminação, de mentira, de insegurança e instabilidade dos factos e do direito (...)” (cfr. Mouteira Guerreiro, *Posse, Registo e seus efeitos*, Trabalho apresentado no Congresso de Direitos Reais, realizado na Faculdade de Direito de Coimbra, em 28 e 29 de Novembro de 2003, no âmbito das Comemorações dos 35 Anos do Código Civil. Pág. 16 e 17).

²²² Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial-Terceiros para efeitos de registo”, *Ob.cit.*, nota nº 1483 da pág. 793 e 794.

²²³ *Idem.*, pág. 316.

A ignorância desculpável da inexatidão do registo e a tempestividade da contestação por parte do titular inscrito em face da posse exercida por terceiro, formam um duplo requisito que impedem a prevalência da situação de facto em face do registo.²²⁴

3.2. A Usucapião Parcial e o Fracionamento do Território

Não obstante o direito de propriedade incidir sobre a totalidade de uma coisa (certa, determinada e autonomizada juridicamente), prevalecendo, via regra, o princípio da totalidade, pode existir posse em termos de direito de propriedade sobre parte de um terreno ainda não autonomizada, mas suscetível de vir a sê-lo.^{225/226/227}

Na verdade, o próprio legislador prevê, ainda que de forma implícita, esta hipótese, ao permitir que seja constituída propriedade horizontal através da invocação da usucapião (art. 1417º do C.C.) ou, ao admitir a aquisição de direito de propriedade sobre água de fontes e nascentes existentes em prédio alheio (art. 1390º, nº2 C.C.). Em todos os casos em que a lei prevê exceções ao princípio da totalidade, admite também que os direitos que concretizem essas exceções sejam

²²⁴ *Idem.*

²²⁵ Mónica Jardim e Dulce Lopes, com Coordenação de Fernanda Paula Oliveira, *A acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque* in “O Urbanismo, o Ordenamento do Território e os Tribunais”, *Ob.cit.*, pág. 794 e nota nº 1506 da pág. 804.

²²⁶ O possuidor pode agir por força de um direito real de que é titular, sendo a posse uma manifestação ou expressão desse direito sobre a coisa. Essa é a posse causal porque tem causa no direito. Orlando de Carvalho afirma que tal posse *não é autónoma, pois constitui uma faculdade jurídica secundária do direito subjetivo (Introdução à posse* in Revista de Legislação e Jurisprudência. Ano 122, nº3780 pág. 105). Por seu turno, o possuidor pode agir sem direito real nenhum (ou porque nunca intentou adquiri-lo, ou intentou adquirir por ato inválido ou inexistente). Nestes casos, existe uma posse sem fundamento, sem causa, uma posse autónoma a que chamamos posse formal. Esta última posse constitui um fenómeno jurídico *sui generis*. (cfr. Mónica Jardim e Dulce Lopes, com Coordenação de Fernanda Paula Oliveira, *A acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque* in “O Urbanismo, o Ordenamento do Território e os Tribunais”, *ob.cit.*, pág. 795)

²²⁷ “(...) A posse em sentido técnico, isto é, a posse formal ou autónoma, não é evidentemente um direito, embora seja fonte de consequências jurídicas e até de direitos se quisermos. (...). (...) Ao dizer-se que a posse é um direito subjectivo, confunde-se a posse com o direito à posse, ou seja, a posse como fenómeno juridicamente autónomo com a posse como faculdade de um direito real de cujo conteúdo faça parte, ou a posse com o direito à restituição ou à sua não turbação em consequência da tutela que à mesma posse é conferida. Mas convém distinguir as coisas. Não só porque não tem sentido falar-se de direito que é presunção de outro direito (art. 1268º) ou de direito que permite adquirir outro direito (usucapião: arts 1287º e sgs), como de um direito que só beneficia de tutela quando de boa fé (arts. 1269º e segs.), ou quando pacífico e público (arts. 1267º, nº2, 1282º, 1297º, 1300º, nº1). (...)” (Orlando de Carvalho, *Introdução à posse* in Revista de Legislação e Jurisprudência. Ano 122, nº3780 pág 105 e 106).

adquiridos mediante a usucapião.²²⁸ Deste modo, surge a usucapião parcial como uma forma de aquisição originária de uma parcela ou de uma parte de um prédio.

Importa agora apurar em que termos poderá ser admitida a referida autonomização, isto é, a desafetação de uma parte de um prédio. Para tanto, vamos analisar algumas operações de fracionamento, nomeadamente o destaque e o emparcelamento rural.

3.2.1. O Destaque

Para a questão em análise, assumem mais importância os destaques, por serem operações que permitem um fracionamento fundiário simples (de duas parcelas), pela atestação de capacidade construtiva da área da parcela a destacar. Para além disso, permitem que o fracionamento ocorra sem que seja exigido o cumprimento de encargos urbanísticos específicos.²²⁹

Relativamente aos requisitos do destaque, apenas se exige uma intervenção municipal que confirme que o prédio a constituir através de destaque permite uma utilização urbanística, ou seja, basta a informação que ateste a sua capacidade edificativa. Sendo ainda exigido que as parcelas confrontem com arruamentos públicos (art. 6º, nº4 RJUE).²³⁰

Segundo o nº5 do art. 6º RJUE, os destaques fora do perímetro urbano dependem de dois requisitos cumulativos: que na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e não tenham mais de dois fogos; e que na parcela restante se respeite a área mínima fixada no plano de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área da unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a respetiva região.²³¹

Todavia, a questão aqui em análise prende-se com o facto de não ser o proprietário a manifestar essa vontade de fracionamento jurídico, sendo necessário

²²⁸ Mónica Jardim e Dulce Lopes, com Coordenação de Fernanda Paula Oliveira, *A acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque* in “O Urbanismo, o Ordenamento do Território e os Tribunais”, *Ob.cit.*, pág. 794.

²²⁹ *Idem.*, pág. 781.

²³⁰ *Idem.*, pág. 783 e nota nº 37.

²³¹ *Idem.*, pág. 784.

recorrer ao instituto da usucapião parcial para que se concretize, efetivamente, a divisão e surja o direito sobre a parcela do prédio.²³²

Apesar de se admitir que a certidão que ateste a divisibilidade e edificabilidade do prédio possa ser emitida a pedido de quem não é o proprietário ou titular de um direito, tal certidão não é suficiente para concretização do destaque. É ainda necessário o efetivo exercício da faculdade de divisão do solo que assiste ao proprietário.^{233/234}

Seguindo a linha de raciocínio de Mónica Jardim e Dulce Lopes, a usucapião, é, simultaneamente, um meio de autonomizar a referida parcela e uma forma de aquisição originária do direito real. A invocação da usucapião vem precisamente substituir esta exigência do exercício da faculdade de divisão do proprietário. Desta forma, a usucapião é, só por si, uma forma de autonomizar a parcela sem necessidade de prévio destaque.²³⁵

Neste sentido, o destaque não deve ser visto como um pressuposto para invocar a usucapião parcial, muito pelo contrário; o fracionamento do terreno e o surgimento do novo prédio ocorre com a usucapião ao mesmo tempo que é adquirido originariamente o direito.²³⁶

Tal não significa a aceitação do reconhecimento genérico de situações de usucapião parcial, sem averiguação da possibilidade de sujeição das mesmas a destaque. Apesar de não se exigir o prévio destaque é necessário que se verifiquem os seus requisitos, isto é, basta que seja emitida a certidão de possibilidade de destaque, sem necessidade da sua efetiva realização.²³⁷ Caso contrário, não estaríamos a respeitar as exigências urbanísticas aplicáveis. Importa não esquecer que a usucapião não pode ser utilizada como uma “*válvula de escape*” para adquirir um direito que de outro modo seria insuscetível de aquisição.²³⁸

²³² *Idem.*, pág. 783.

²³³ *Idem.*, pág. 787.

²³⁴ Ver art. 9º e 14º, ambos do RJUE.

²³⁵ Mónica Jardim e Dulce Lopes, com Coordenação de Fernanda Paula Oliveira, *A acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque* in “O Urbanismo, o Ordenamento do Território e os Tribunais”, *Ob.cit.*, pág. 806

²³⁶ *Idem.*, pág. 807 e 808.

²³⁷ *Idem.*, pág. 808.

²³⁸ *Idem.*, pág. 806.

3.2.2. Emparcelamento Rural

As hipóteses em que a usucapião parcial opere sem que haja construção urbana na parcela do prédio a usucapir ou sem que resulte clara e inequívoca a intenção de sujeitar essa área a uma finalidade edificativa são mais complexas.²³⁹

Nestes casos, não faz sentido exigir a certidão de destaque visto que a parcela não terá uma utilização urbanística. Nas situações de puro fracionamento fundiário de prédios rústicos o legislador prevê o cenário do emparcelamento (art. 1382º C.C.).^{240/241}

Este tipo de fracionamento está sujeito a requisitos estritos muito mais exigentes dos que os previstos para as restantes operações de fracionamento. Para além das regras previstas no Código Civil, a divisão dos prédios rústicos é ainda regulamentada por legislação específica, particularmente pelo Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (Lei nº 111/2015, de 27 de agosto).

O art. 1376º do C.C. determina que do fracionamento não podem resultar parcelas com área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade mínima de cultura fixada para cada zona do país, sob pena nulidade (art. 1379º, nº1 C.C.).

As operações de emparcelamento rural só podem ser desenvolvidas quando a localização, a fragmentação ou a dimensão dos prédios impeçam ou dificultem o desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais, a conservação de recursos naturais e a biodiversidade da paisagem (art. 4º, nº2 RJEF). Ao que acresce o facto de as operações de emparcelamento integral só poderem ser desenvolvidas quando se mostrarem indispensáveis para a eficaz utilização de áreas beneficiadas por aproveitamento hidroagrícolas, para reconstrução da propriedade rústica e das

²³⁹ *Idem.*, pág. 809.

²⁴⁰ *Idem.*, pág. 809 e nota 87 da pág. 810.

²⁴¹ O emparcelamento simples consiste na correção da divisão parcelar através de redimensionamento, retificação de extremas, concentração ou extinção de servidões, entraves e outros direitos de superfície. A iniciativa parte dos proprietários interessados, podendo também resultar de um acordo de parceria entre os interessados e os municípios (art. 7º e 8º da Lei nº 111/2015, de 27 de agosto). Já o emparcelamento integral consiste na substituição da estrutura predial por outra que permita concentrar a área de um prédio rústico ou parcelas pertencentes a cada proprietário no menor número de prédios possível; melhorar as condições de utilização das parcelas e dos prédios rústicos e apoiar o desenvolvimento de zonas rurais; aumentar a superfície dos prédios rústicos; e eliminar prédios encravados. Aqui, a iniciativa parte do Estado ou dos municípios (art. 12º e 14º da Lei nº 111/2015, 27 de agosto).

explorações agrícolas ou florestais afetadas pela realização de obras públicas ou para a execução de programas de desenvolvimento rural (art. 13º RJEF).

Por seu turno, o art. 48º, nº4 RJEF estipula que o fracionamento só ocorre com acordo de todos os interessados no sentido de alterar a situação de indivisão no âmbito do emparcelamento rural ou da valorização fundiária²⁴². Desta divisão não podem resultar prédios com menos de 20 metro de largura, prédios onerados com servidões ou prédios com estremas mais irregulares do que as do prédio original (nº5 do art. 48º).

Não obstante consideramos que a usucapião é, só por si, uma forma de autonomizar a parcela sem necessidade da realização de emparcelamento, não podemos ignorar as exigências da lei, sob pena de nulidade. Pelo que, se da usucapião parcial resultar o incumprimento de alguns dos referidos requisitos, o terceiro que adquire originariamente pode perder o seu direito, estando obrigado a restituir a parcela do prédio (art. 1379º, nº1 C.C.).

Importa notar que a lei só passou a impor a sanção da nulidade caso a usucapião seja invocada em escritura de justificação ou em processo a correr na conservatória, já não quando seja invocada judicialmente (art. 48º, nº2 e 3 RJEF).²⁴³ Portanto, ao que parece, os tribunais vão poder continuar a reconhecer a aquisição originária por usucapião de parcelas inferiores à unidade de cultura.²⁴⁴

²⁴² A valorização fundiária consiste na execução de obras de melhoramento fundiário (art.ºs 34º e 35º da lei nº 111/2015).

²⁴³ “(...) alterada a redacção do art. 48.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto (pela Lei n.º 89/2019, de 3 de Setembro)(...) foram introduzidas dois números inéditos, constando como seus actuais n.ºs 2 e 3, lendo-se agora nos mesmos: «A posse de terrenos aptos para cultura não faculta ao seu possuidor a justificação do direito a que esta diz respeito, ao abrigo do regime da usucapião, sempre que a sua aquisição resulte de atos contrários ao disposto no artigo 1376.º do Código Civil» (n.º 2); «São nulos os atos de justificação de direitos a que se refere o número anterior» (n.º 3). Logo, indiscutível e expressamente, o ordenamento jurídico português passou desde então a proibir a aquisição, por usucapião, de parcelas de terreno resultante do fraccionamento de prévios prédios rústicos de cultivo, quando a área das ditas parcelas seja inferior à unidade de cultura legal. (...)” (Ac. TR de Guimarães de 21 de maio de 2020, pág. 14 e 15).

²⁴⁴ Vide Ac. STJ de 30 de maio de 2019, pág. 15 e 16.

Capítulo V: Habilitação de Herdeiros

1. Noção

A habilitação de herdeiros pode ser judicial ou notarial, consubstanciando-se num meio que possibilita a demonstração da qualidade de herdeiro. Judicialmente, pode surgir como um incidente processual ou em processo de inventário. Já a habilitação de herdeiros notarial é, a par da justificação notarial, uma escritura pública especial.²⁴⁵

De acordo com o art. 83º, nº1 do C.N., a habilitação consiste na declaração feita em escritura pública, por três pessoas que o notário considere dignas de crédito²⁴⁶, de que os habilitados são herdeiros do falecido e não há quem lhes prefira na sucessão ou quem concorra com eles, que é o mesmo que dizer que não existem outros herdeiros para além dos habilitados. No nº2 do preceito é ainda prevista, em alternativa, a possibilidade de a declaração ser feita por quem desempenha a função de cabeça de casal, o que nos remete para disposto nos art. 2080º e 2081º do C.C..²⁴⁷

A menção de quem são os herdeiros traduz-se numa indicação de ordem positiva, cuja prova pode fazer-se documentalmente através de certidões de registo civil ou de um testamento. Por sua vez, a afirmação de que não existem outros herdeiros para além dos habilitados é uma indicação meramente negativa e, como é evidente, a prova documental relativamente à inexistência de outras pessoas com qualidade de herdeiro é impossível, só podendo ser efetuada por declarações.^{248/249}

A partilha e a habilitação são atos distintos com efeitos diversos, não carecendo de cumulação na mesma escritura, apesar de serem relativas à mesma herança.

Pode, efetivamente, fazer-se uma escritura de partilha de prédios inscritos

²⁴⁵ Borges Araújo, “Prática Notarial”, Almedina, 2ª edição (revista e atualizada), Novembro de 2000. Com Colaboração de Albino Matos. Pág. 299

²⁴⁶ A lei impõe certas cautelas na admissão dos declarantes, não se admitindo como declarantes pessoas inábeis para serem testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos habilitados e cônjuges de qualquer um deles. O facto de a lei exigir que o notários as considere dignas de crédito visa possibilitar a recusa de pessoas que, embora preencham os requisitos legais, não mereçam fé pela sua falta de escrúpulos (art. 83º, nº1 e 84º do C.N.). (cfr. Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág. 303 e 304).

²⁴⁷ Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág. 299; Fernando Neto Ferreirinha e Zulmira Neto Lino da Silva, “Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática”, Almedina, pág. 211.

²⁴⁸ Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág.299 e 300.

²⁴⁹ Ora, através de uma certidão de nascimento é possível provar que determinado indivíduo é filho de outro, mas já não é possível demonstrar que o falecido não tinha mais filhos. O mesmo se diga em relação ao testamento que, apesar de provar que o herdeiro instituído é efetivamente herdeiro do falecido, será incapaz de esclarecer se porventura há quem prefira ao herdeiro testamentário ou com ele concorra à sucessão. (cfr. Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág.300).

em nome do autor da herança, sem que exista ainda uma habilitação de herdeiros. De facto, a habilitação prévia ou simultânea apenas é exigida para efeitos de registo, sendo uma mera solução de recurso para contornar a obrigatoriedade de os prédios estarem registados em nome do falecido (art. 54º, nº2 e 55º, al.a), ambos do C.N.²⁵⁰).²⁵¹

Assim sendo, o art. 86º do C.N. assenta numa faculdade concedida aos herdeiros, possibilitando-lhes um registo imediato a favor de todos sem terem de esperar pela partilha de herança.²⁵²

2. A Ausência de Controlo de Titularidade

Atualmente não existe qualquer tipo de restrição à realização da habilitação notarial, sendo sempre admissível (art. 82º do C.N.).²⁵³

Todavia, entendemos que a habilitação de herdeiros não deveria ultrapassar certos limites, devendo, aliás, ser complementada com documento comprovativo da titularidade dos prédios por parte do autor da herança. Isto porque este meio é muitas vezes utilizado para permitir que, no intervalo de tempo entre a morte do autor da herança e a partilha dos respetivos bens, estes possam ser transacionados ou onerados.²⁵⁴

De facto, não havendo qualquer controlo sobre a titularidade do direito em caso de falecimento, no âmbito de transmissões gratuitas por óbito, para efeitos de imposto de selo, podem ser introduzidos bens que não pertenciam ao *de cuius*. Sendo, de seguida, feita uma habilitação de herdeiros, o que permite registar o prédio na conservatória, podendo o bem, posteriormente, ser alienado ou onerado pelo titular registal.²⁵⁵

²⁵⁰ Note-se que a regra da legitimação prevista no art. 54º, nº2 do C.N., apenas exige que se mencione no instrumento o número de inscrição dos direitos a partilhar em nome do autor da herança. Não exige que seja feita a habilitação dos herdeiros. Todavia, uma vez habilitados os herdeiros, é dispensada a tal menção obrigatória do registo prévio. (cfr. Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág. 301 e 302).

²⁵¹ Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág. 301 e 302.

²⁵² *Idem.*, pág. 301.

²⁵³ A.M. Borges Araújo, “Prática Notarial”, *Ob.cit.*, pág. 307.

²⁵⁴ Isabel Pereira Mendes, “Estudos sobre o registo predial”, *Ob.cit.*, 111 a 114.

²⁵⁵ Mónica Jardim, “Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos de registo”, *Ob.cit.*, pág. 907.

Muitas vezes, descrevem-se em processos sucessórios prédios litigiosos ou meramente difíceis de registrar que já constam de outros elementos. O problema é que, apesar desses prédios já estarem descritos e inscritos no registro, consegue-se obter o seu registro como prédios omissos na conservatória, sem que tal possa ser contestado, por falta de provas, o que origina duplicações.²⁵⁶

²⁵⁶ Isabel Pereira Mendes, “Estudos sobre o registro predial”, *Ob.cit.*, 111 a 114.

Capítulo VI: A Dupla Descrição Predial

1. Exposição do Problema

A dupla descrição consiste na repetição do mesmo prédio no registo, isto é, da situação do prédio que conste em mais do que uma descrição em simultâneo²⁵⁷.

A duplicação é total quando a descrição de um mesmo prédio é repetida na íntegra. Pelo contrário, é parcial quando determinada porção de terreno é simultaneamente descrita autonomamente enquanto prédio e como parte da descrição de outro prédio.²⁵⁸ Pode ainda ser originária, quando ocorre logo com a abertura da descrição, ou superveniente, quando decorre da sua atualização. Existindo a possibilidade de ser eventual, pelo facto de o prédio poder estar repetido simplesmente em virtude de semelhanças com outra descrição.²⁵⁹

Um prédio duplicado é uma *erva daninha* que corrói a estrutura do próprio sistema registal. Nas palavras de Lopes Cardoso, *as duplicações são o inimigo nº1 da publicidade*²⁶⁰.

Existindo uma repetição da descrição do mesmo prédio, acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, é evidente que a fiabilidade do sistema registal é posta em causa, pois o verdadeiro problema subjacente à dupla descrição é a publicidade de uma situação contraditória acerca da propriedade de um imóvel. O registo está a publicitar que duas pessoas distintas são proprietárias do mesmo imóvel ao mesmo tempo.²⁶¹

Parece inverosímil que nos dias de hoje ainda não seja possível travar a possibilidade de descrições duplicadas. Porém, há que sublinhar as múltiplas causas deste problema, algumas delas já esmiuçadas neste escrito.²⁶²

Por um lado, a pouca eficiência do sistema de cadastro e, por outro lado, a forma insuficiente como são feitas as descrições e a extrema facilidade com que se

²⁵⁷ Lopes Cardoso, Registo Predial: Sistema- organização- técnicas- efeitos, *Ob.cit.*, pág. 255.

²⁵⁸ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº1 da pág. 298.

²⁵⁹ Luísa Clode, *Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017* in Revista Vida Judiciária, edição temática lusófona: Notariado e Registo Predial (maio/junho 2017). pág. 30.

²⁶⁰ Lopes Cardoso, Registo Predial: Sistema- organização- técnicas- efeitos, *Ob.cit.*, pág. 255.

²⁶¹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº1 da pág.304.

²⁶² Isabel Gerales, “Código de Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 208.

admitem novas descrições para acolher registos titulados, designadamente, com base em escrituras de habilitação ou justificações. Referimo-nos à forma como se inscrevem e alteram prédios na matriz que, em conjunto com as declarações dos interessados, serve de base ao conteúdo da descrição. Para além disso, as descrições, quanto à identificação física dos imóveis são manifestamente pobres. Isto na medida em que, por exemplo, revelam a área do prédio mas, geralmente, tal não corresponde à realidade, não manifestam a forma de polígono e nelas se pode ler que confrontam com pessoas.²⁶³

Também a falta de informação “historial” do imóvel prejudica as pesquisas nos arquivos, satisfazendo-se a lei registal com a alegação do desconhecimento de antepossuidores e de anteriores inscrições matriciais (art. 42º, nº6 C.R.P.), o que se revela insuficiente para prevenir as duplicações. A isto acresce o fim da competência territorial das conservatórias que diminui a transparência do processo e potencia erros na realização do registo.²⁶⁴

A resposta da lei às duplicações das descrições, constante no art. 86º C.R.P., não é, certamente, uma resposta definitiva ao problema. O preceito limita-se a dispor que “quando se reconheça uma duplicação de descrições, reproduzir-se-ão na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se considerem inutilizadas”, acrescentando que “nas descrições inutilizadas e na subsistente far-se-ão as respetivas anotações com remissões recíprocas”.²⁶⁵

Esta solução é mais formal do que substantiva, pois mantém uma descrição para que nela se concentrem duas situações jurídicas distintas. Apesar de fazer cessar a duplicação, não proporciona uma resolução quanto à eventual incompatibilidade ou colisão dos efeitos dos registos preexistentes nas diversas fichas, nem perante futuros pedidos de registo de que o prédio descritivamente unificado venha a ser objeto.²⁶⁶

²⁶³ Isabel Gerales, “Código de Registo Predial: Anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 208 e 209; Luísa Clode, *Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017*, *Ob.cit.*, pág. 30; Mónica Jardim, “Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”, *Ob.cit.*, pág. 4.

²⁶⁴ Luísa Clode, *Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017*, *Ob.cit.*, pág. 30 e nota nº 10.

²⁶⁵ Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág.7.

²⁶⁶ Parecer do Concelho Consultivo RP 1/2016 STJSR-CC, pág.6; Parecer nº R.P 87/2011 SJC-CT, pág.8.

Assim sendo, relativamente á técnica registal utilizada, quando constatada uma duplicação total, inutilizar-se-á uma das fichas ou, no caso de duplicação parcial, far-se-á as anotações recíprocas. Desta forma é possível alertar os terceiros sobre esta incerteza e indefinição registal.²⁶⁷

2. Critérios de Resolução do Problema da Dupla Descrição

Perante o conflito entre os titulares inscritos, fruto das linhas de registo incompatíveis, surgem fundamentalmente duas teses em confronto: uma que atende aos princípios do registo; e outra que resolve o problema com apelo às regras do direito substantivo, abstraindo-se das normas e princípios registais.²⁶⁸

Recentemente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 1/2017, de 23 de fevereiro, uniformizou jurisprudência nos seguinte termos: “Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções.”²⁶⁹

2.1. Tese da Aplicação das Regras Registais

Segundo a primeira tese, estando um prédio duplamente descrito, com inscrições em vigor a favor de dois titulares diferentes, existe uma concorrência de presunções derivadas do registo. E, atendendo ao princípio da prioridade, só quem tem inscrições lançadas na descrição mais antiga beneficiará da presunção que consta no art. 7º do C.R.P., valendo, para o efeito, a data de apresentação do registo ou, tendo a mesma data, o respetivo número de ordem (art. 1268º, nº2, C.C. e 6º, nº1 C.R.P.) Foi este o critério de resolução adotado pelo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de fevereiro de 2012.²⁷⁰

²⁶⁷ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº1 da pág. 298.

²⁶⁸ Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág.7.

²⁶⁹ *Idem.*, pág. 14.

²⁷⁰ *Idem.*, pág. 7.

Neste sentido posiciona-se Isabel Pereira Mendes, ao defender que recorrer ao princípio da prioridade significa dar prevalência ao titular do direito legítimo. Na sua opinião, *estas situações anómalas*²⁷¹ não podem banir os nossos princípios registais, sustentando a aplicação do princípio da fé pública registal.²⁷²

Nesta perspetiva, aquele que inscreveu em primeiro lugar tem direito a confiar no funcionamento da instituição registal, visto que não é ao particular que cabe manter uma vigilância praticamente impossível para zelar pelas suas garantias e evitar a dupla descrição. Porquanto a segunda descrição nunca deveria ter sido sequer admitida pelo conservador e, a ocorrer, deveria ser considerada inválida ou nula por violação do princípio do trato sucessivo.²⁷³

2.2. Tese da Aplicação do Direito Substantivo

Em tese oposta, surgem aqueles que apelam à aplicação das regras de direito substantivo, mais concretamente do direito civil, em detrimento dos princípios registais. Esta linha de pensamento é sustentada no facto da dupla descrição *minar a própria pedra angular do registo*, ou seja, a exigência de que a cada prédio corresponda uma única descrição. O que significa que a função essencial do registo, isto é, a publicidade da situação jurídica dos prédios (art. 1º C.R.P.), fica comprometida.²⁷⁴

Nesta lógica, tendo em conta que “(...) só pode existir um *ius in re* sobre determinada coisa na medida em que seja compatível com outro direito real que a tenha por objeto, ou na medida não seja excluído por força de um prevalecente ou pré-existente *ius in re* e, ainda, a impossibilidade de sobre a mesma coisa incidirem dois diversos direitos de propriedade, ocorrendo uma duplicação de descrições do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou

²⁷¹ Usa esta expressão para se referir às escrituras de justificação e de habilitação de herdeiros que são, como vimos, causas da duplicação.

²⁷² Isabel Pereira Mendes, “Estudos Sobre o Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 74.

²⁷³ Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág. 8, onde é brevemente exposto o entendimento de uma parte da doutrina espanhola, nomeadamente dos autores J.Garcia-Monge y Martin e Martinez Escobar.

²⁷⁴ Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág. 8

conflitantes, (...) não podem assumir relevância o princípio da prioridade, nem o do trato sucessivo e as presunções registais (...).²⁷⁵

Em Espanha, a doutrina tradicional²⁷⁶ defende que a aparência jurídica intrinsecamente contraditória gerada pela duplicação põe em causa a fé pública²⁷⁷ registal. Neste sentido, Luis Javier Arrieta Sevilla considera que *admitir a aplicação da fé pública implica desconhecer o verdadeiro problema por detrás da duplicação*.²⁷⁸ Noutro escrito, o autor acaba por concluir que a única solução para a dupla descrição é a civil, o que implica que a questão seja resolvida em processo ordinário, de forma a descobrir quem tem o melhor título de aquisição, *tal y como ocurre con las fincas no inmatriculadas*²⁷⁹.

Entre nós, Oliveira Ascensão afirma que “se do registo constam inscrições incompatíveis, não pode haver com fundamento em nenhuma delas aquisição pelo registo”. Assim sendo, as *posições registais anulam-se e a realidade substantiva retoma o seu predomínio*.²⁸⁰ No mesmo sentido pronunciou-se o Acórdão do STJ de 12 de janeiro de 2012²⁸¹ e o Acórdão do STJ de 21 de abril de 2009²⁸².

Na verdade, o registo atributivo nunca pode dar uma garantia absoluta ao adquirente. Vejamos, por exemplo, que do registo consta uma inscrição de propriedade a favor de A e, simultaneamente, outra em benefício de B. No entanto,

²⁷⁵ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 304.

²⁷⁶ “Tradicionalmente, ante el silencio del legislador, se ha dicho que la doble inmatriculación contradictoria se debe solucionar a través de las normas recogidas en el Código Civil con exclusión de la normativa especial relativa al Registro. (...) La doble venta, so capa de Derecho civil puro, ha propiciado la entrada de normas registrales como remedio de esta patología. (*artículo 1473.II CC-prioridad registral*)” (cfr. Luis Javier Arrieta Sevilla, “La venda de finca doblemente inmatriculada como supuesto de incumplimiento”, pág. 2. Itálico é nosso.).

²⁷⁷ Previsto no art.º 34º da Ley Hipotecaria

²⁷⁸ Luis Javier Arrieta Sevilla, Fe Pública Registral, Doble inmatriculación y usucapión: Comentario a la STSJ Navarra de 30 de Abril de 2008 in “Revista Juridica de Navarra”, 2008, pág. 196.

²⁷⁹ Luis Javier Arrieta Sevilla, “La venda de finca doblemente inmatriculada como supuesto de incumplimiento”

https://www.researchgate.net/publication/267243618_La_venta_de_finca_doblemente_inmatriculada_como_supuesto_de_incumplimiento, pág.7.

²⁸⁰ Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”, *Ob.cit.*, pág. 380 e 381.

²⁸¹ Determinando que face à duplicação de registos prediais sobre o mesmo prédio não valem, desde logo, as regras de eficácia do registo em relação a terceiros, nem as presunções de titularidade de direito. (cfr. Ac. STJ de 12 de janeiro de 2012, pág.1).

²⁸² No qual se afirmou não estar em causa uma nulidade de registos e que nenhum dos adquirentes pode beneficiar de inscrições lavradas sobre realidades jurídicas distintas, sendo inaplicável o art. 5º, nº4 do C.R.P.. Acabando por defender que, sob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como a publicidade e a segurança jurídica, nenhum dos compradores deve beneficiar da eficácia do registo, prevalecendo as normas de direito substantivo relativas à venda da coisa alheia. (cfr. Ac. STJ de 21 de abril de 2009, págs. 1 e 11).

no plano substantivo, a titularidade pertence a A, mas B transmitiu a D, que registou a sua aquisição. Independentemente do carácter oneroso do negócio e da boa fé de D, este nunca adquire pelo registo, visto que é o próprio registo que revela a desconformidade.^{283/284}

Nestes casos, nem se põe em questão a proteção do terceiro. Estando o prédio registado a favor de duas pessoas diferentes, sendo que apenas um deles é o verdadeiro proprietário e ambos vendem o prédio a compradores diferentes, estes não são terceiros entre si pois não adquirem do mesmo transmitente.^{285/286} Mónica Jardim acrescenta que também não se aplica o art. 5º, nº4 “(...) no caso de os interessados serem titulares de direitos registados definitivamente, incompatíveis, adquiridos do mesmo causante e sobre a mesma coisa, se esta tiver sido indevidamente objecto de duas descrições registais e tal tenha possibilitado a existência de registos incompatíveis”.²⁸⁷

Em resumo, o conflito há de ser resolvido mediante a lei civil material, provando-se quem é o verdadeiro proprietário, como se nenhum registo existisse. As presunções contraditórias anulam-se reciprocamente, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções²⁸⁸.

²⁸³ Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”, *Ob.cit.*, pág. 380 e 381.

²⁸⁴ Situação diferente será aquela em que A, proprietário, convencionou com B que será este que aparecerá falsamente no registo como titular; e B, aproveitando essa aparência, “transmite” a propriedade, a título oneroso, a C, que está de boa fé. Neste caso, não há motivo para não funcionar a publicidade atributiva e proteger o terceiro de boa fé. Uma vez que no registo não consta nenhuma desconformidade. Só B é que aparece como titular registal, apesar de não ser o verdadeiro proprietário. (cfr. Oliveira Ascensão, “Direito Civil: Reais”, *Ob.cit.*, pág. 381).

²⁸⁵ Isto, tendo em conta a conceção restritiva do conceito de terceiros para efeitos de registo previsto no art. 5º, nº4 do C.R.P. Esta conceção de terceiros diverge, tanto na doutrina como na jurisprudência. Existe uma corrente que defende um conceito amplo de terceiros para efeitos do registo, criticando a opção do legislador português. Sobre este tema *vide*. Carvalho Fernandes, “Lições de Direitos Reais”, *Ob.cit.*, pág. 136 a 137 e *Terceiros Para Efeitos de Registo Predial* in “Revista da Ordem dos advogados”, ano 57 (1997), pág.1283 e seguintes; Isabel Geraldes, “Código do Registo Predial: anotado e Comentado”, *Ob.cit.*, pág. 101 e 102; Isabel Pereira Mendes, “Estudos Sobre o Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 161 a 169. E, também, a nível jurisprudencial *vide* os acórdãos do STJ nº15/97 e nº3/99, ambos de uniformização de jurisprudência.

²⁸⁶ Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág.10 e 11, onde é exposto o entendimento de Henriche Ewald Hörster.

²⁸⁷ Mónica Jardim, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral”, *Ob.cit.*, nota nº 39 da pág. 281 e 282.

²⁸⁸ O Ac. STJ nº1/2017 criou esta exceção quando se prove a má fé de um dos titulares inscritos, isto é, que este seja responsável pela criação fraudulenta da situação de duplicação das descrições ou que, pelo menos, tenha conhecimento dessa fraude. Não sendo necessário, nestas hipóteses, recorrer ao direito civil. (cfr. pág. 14 do referido Acórdão).

3. Posição Adotada

Tal como Mónica Jardim, concordo com o sentido da decisão proferida no Acórdão do STJ nº1/2017, de 23 de fevereiro de 2016, defendendo a aplicação do direito substantivo para a resolução de conflitos em caso de descrições duplicadas. Assim sendo, desconsideramos a aplicação do princípio da prioridade, do princípio do trato sucessivo e das presunções registais.²⁸⁹ Contudo, Mónica Jardim defende que as presunções não devem ser destruídas, mas antes suspensas até à decisão do conflito.²⁹⁰

Em boa verdade, os argumentos aduzidos pelos defensores da aplicação dos princípios e regras do registo predial não se afiguram convincentes.²⁹¹

Em primeiro lugar, o princípio da prioridade (art. 6º C.R.P.) manifesta ser totalmente irrelevante, já que nada acrescenta à oponibilidade *erga omnes* que é consolidada com a inscrição registal. O que significa que não lhe deve ser reconhecida eficácia substantiva autónoma.²⁹²

Para além disto, a regra da prioridade prevista no art. 6º refere-se à prioridade de inscrições no mesmo registo, não à prioridade das descrições. Partindo-se assim do pressuposto que a *pedra angular do registo* foi respeitada, isto é, a existência de uma única descrição para cada prédio (art. 79º, nº2 C.R.P.).²⁹³

Desta forma, se a solução resultasse da aplicação simples e literal da regra da prioridade do registo, então a solução provisória e cautelosa prevista no art. 86º, nº1 do C.R.P. tornar-se-ia totalmente incongruente.²⁹⁴

Como sabemos, não basta obter prioritariamente a inscrição de um facto jurídico para adquirir definitivamente o direito, uma vez que a inscrição registal, só por si, não é suficiente para que ocorra a mutação jurídico-real, não podendo atribuir oponibilidade a um direito que não chegou a surgir na esfera jurídica do titular.²⁹⁵

²⁸⁹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 302 e 303.

²⁹⁰ *Idem.*, pág. 304.

²⁹¹ Ac. STJ, nº1/2017 de uniformização de jurisprudência, pág. 12.

²⁹² Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº5 da pág. 305.

²⁹³ Ac. STJ, nº1/2017 de uniformização de jurisprudência, pág.12; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 305 e 306.

²⁹⁴ Ac. STJ, nº1/2017 de uniformização de jurisprudência, pág. 13.

²⁹⁵ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 306.

No país vizinho, Luis Javier Arrieta Sevilla, defensor da doutrina tradicional de aplicação do direito civil puro, critica fortemente a prioridade registal como solução da duplicação de descrições. O qual, para além de alegar o carácter meramente declarativo do registo, refere que o facto de uma inscrição registal ser mais antiga que outra não implica necessariamente que a primeira seja o reflexo registal da verdade substantiva e, por sua vez, que a segunda inscrição seja a fraude ou o erro constitutivo da dupla descrição.²⁹⁶

Nesta lógica de pensamento, também não será plausível afirmar que deve prevalecer o interessado que integrar o trato sucessivo mais antigo (art. 34º C.R.P).²⁹⁷ Naturalmente, *não está afastada a possibilidade de ser um dos titulares que consta no trato sucessivo mais antigo quem criou a duplicação da descrição.*²⁹⁸ Assim sendo, havendo uma duplicação de descrições acompanhada de situações jurídicas incompatíveis, não é aceitável continuar a reconhecer a eficácia de ambas as presunções (contraditórias entre si). Caso contrário, estaríamos a reconhecer que existem, sobre a mesma coisa, dois direitos de propriedade, o que consequentemente implicaria admitir que nada obsta ao desenvolvimento de um trato sucessivo relativamente a um direito inexistente.²⁹⁹

Posto isto, concordamos na íntegra com Mónica Jardim quando a autora afirma que “a solução a adotar tem necessariamente de passar por considerar que a eficácia de todas as presunções, enquanto o conflito de direito substantivo não for resolvido, fica suspensa”. A autora defende ainda “que os actos de registo subsequentes que tiverem por objecto o imóvel cuja descrição se constatou estar duplicada (total ou parcialmente) apenas poderão ser registadas por dúvidas, até ao esclarecimento ou definição da situação jurídica”.^{300/301}

De facto, resolver a situação como se não existisse registo, não deixa o proprietário desprotegido. Este, apesar de ter que provar a existência de

²⁹⁶ Luis Javier Arrieta Sevilla, “La venta de finca doblemente inmatriculada como supuesto de incumplimento”, *Ob.cit.*, pág. 3.

²⁹⁷ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 309.

²⁹⁸ Ac. STJ, nº1/2017 de uniformização de jurisprudência, pág. 12.

²⁹⁹ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 309.

³⁰⁰ *Idem.*

³⁰¹ Com o mesmo entendimento, Madalena Teixeira (Declaração de voto vencida no parecer do processo nº R.P. 67/2010 STJC-CT, pág.18 a 23) e Luísa Clode, “Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017”, *Ob.cit.*, pág. 31.

propriedade, poderá beneficiar, em certas circunstâncias, de outras presunções, como a que resulta da posse.³⁰²

3.1. O Processo de Retificação

O processo de retificação previsto no art. 120 e seguintes do C.R.P. é um processo particular, um meio intrassistemático de reposição da regularidade registal, destinando-se somente a sanar vícios de registo ou casos de inexatidão registal, não cabendo no seu âmbito a possibilidade de proceder a uma nova decisão de qualificação que altere a natureza do registo.³⁰³

Tendo em conta o silêncio da lei e de o facto do cumprimento do art. 86º C.R.P. nada resolver quanto à questão da incompatibilidade dos efeitos dos registos, pode surgir a questão de se saber se o conflito pode ser resolvido extrajudicialmente (pelo conservador) no processo de retificação.³⁰⁴

Em sentido afirmativo, Luísa Clode defende que os limites do processo de retificação não são necessariamente incompatíveis com uma solução para o problema da duplicação de descrições, desde que haja intervenção de todos os interessados e, quando necessário, se retifique o título que determinou a inexatidão da descrição.³⁰⁵

Em sentido inverso, Mónica Jardim entende que o processo de retificação não pode ser utilizado para solucionar o problema da duplicação.³⁰⁶ Por conseguinte, a questão da duplicação não cabe no âmbito material do processo de retificação.³⁰⁷

De facto, como é explicado no parecer emitido no processo R.P 57/2015 STJSR-CC, “de acordo com o art.º 121º do C.R.Pred., processo de retificação (...) só pode ser mobilizado para: 1) correção de erros técnicos (art.º 121º/nº5 do CRP); 2) suprimimento da falta de trato sucessivo quando ainda não esteja registada a ação de declaração de nulidade (arts. 16º/ e) e arts. 121º/4 do CRP); 3) expurgação de registos indevidamente lavrados que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do

³⁰² Acórdão STJ de Uniformização de Jurisprudência nº 1/2017, de 23 de Fevereiro de 2016, pág.12

³⁰³ Isabel Geraldès, “Código de Registo Predial: anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág.305.

³⁰⁴ *Idem.*, pág. 313.

³⁰⁵ Luísa Clode, “Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017” *Ob.cit.*, pág. 31.

³⁰⁶ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág.313.

³⁰⁷ Isabel Geraldès, “Código de Registo Predial: anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 212.

nº1 do art.º 16º do CRP); ou 4) retificação de registos inexatos (art.º 121º/nº1).”^{308/309}

Não obstante a duplicação ser um mal gravíssimo do sistema de registo, o legislador não a configura, em si mesma, como um vício de registo em sentido próprio (art. 16º e 18º C.R.P.), nem como um vício de registo que possa ser reconduzido ao tipificado âmbito do processo de retificação.³¹⁰

Neste ponto de vista, o legislador não considera a “segunda” descrição nula, nem inutiliza, pura e simplesmente, o trato sucessivo nela contido. Se assim fosse, o conservador teria legitimidade para fazer essa simples apreciação de comparação das datas e das respetivas antiguidades. No entanto, a lei, no art. 86º do C.R.P., manda que na ficha de uma delas se reproduzam os registos em vigor nas restantes fichas.³¹¹

Não obstante concordar com o referido parecer, Luísa Clode levanta, a meu ver, uma questão pertinente em relação à possibilidade de resolver o problema extrajudicialmente quando haja acordo entre as partes.

Ora, é certo que muitas vezes as duplicações são originadas por lapsos do sistema sem que haja um confronto de titularidades. Ou seja, apesar de constarem duas pessoas como titulares registais do mesmo prédio, um deles tem consciência que nunca foi ou de que já não é proprietário do bem. Nestas situações, não haveria necessidade, à priori, de recorrer aos meios judiciais. Tal como não há quando se prove que um dos interessados estava de má fé, provocando ou tendo conhecimento da duplicação³¹².

Neste sentido, a autora sugere que se considere a possibilidade de adoção de um procedimento semelhante ao previsto no art.º 209º da Lei Hipotecária Espanhola

³⁰⁸ Parecer emitido no processo nº 57/2015 STJSR-CC, pág. 5.

³⁰⁹ No mesmo sentido, no parecer emitido no âmbito do processo nº RP 1/2016 STJSR-CC ainda se pode ler que o processo de retificação não pode ser mobilizado para a “regularização” (eliminação) do “problema” da duplicação e, portanto, tal só poderá ocorrer pela via judicial. (cfr. Parecer do Conselho Consultivo no processo nº RP 1/2016 STJSR-CC, pág. 7; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 313).

³¹⁰ Parecer do Conselho Consultivo no processo nº RP 1/2016 STJSR-CC, pág. 7.

³¹¹ Isabel Geraldês, “Código de Registo Predial: anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 212.

³¹² Ac. STJ, nº1/2017 de uniformização de jurisprudência.

que expressamente permite a resolução da dupla descrição por acordo das partes perante o conservador.³¹³

No meu ponto de vista, em termos de direito a constituir, seria apropriado alterar o regime do processo de retificação, nomeadamente o art. 121º C.R.P., de forma a ser prevista a possibilidade de resolver a questão através do registo predial, desde que haja acordo entre as partes.

Considerando esta proposta, a duplicação seria resolvida perante o Conservador que é, na verdade, o jurista mais habilitado para interpretar uma ficha registal. Só havendo conflito entre os diferentes titulares, isto é, não existindo acordo sobre a propriedade do prédio, é que se recorreria ao direito substantivo.

³¹³ Luísa Clode, “Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n° 1/2017” *Ob.cit.*, pág. 31.

Conclusão

Analisado o problema da dupla descrição e evidenciadas as suas causas, não restam dúvidas de que, perante o conflito entre os titulares registais, fruto de linhas de registo incompatíveis, a solução passa pelo direito substantivo, suspendendo as presunções de titularidade até que se prove quem é o verdadeiro proprietário.³¹⁴

Todavia, no meu entendimento, a problemática mais relevante e a que me proponho aqui a tratar, não se prende com os critérios de resolução do referido conflito de titularidades, mas antes com a possibilidade de eliminar ou, pelo menos, evitar a existência de duplas descrições.

Questão esta que parece ser subestimada por algumas autoras, nomeadamente por Isabel Quelhas Geraldès, quando afirma que “(...) estas situações de descrições duplicadas tenderão a diminuir drasticamente tendo em conta, por um lado, a obrigatoriedade do registo e, por outro lado, a consciencialização da importância de um cadastro cada vez mais aperfeiçoado e eficaz (...)”.³¹⁵ De modo idêntico, Isabel Pereira Mendes declara que os casos de duplicações são cada vez menos frequentes porque o princípio da legalidade impõe ao Conservador do registo predial a verificação da identidade do prédio.³¹⁶

Relativamente ao cadastro, este só conseguirá minimizar as duplicações quando se consubstanciar num sistema credível e em constante atualização. Neste sentido, temos a lamentar a suspensão do projeto SINERGIC³¹⁷ e a sua substituição por um sistema de informação cadastral simplificada³¹⁸, deixando de lado a esperança na construção de um cadastro verdadeiramente completo e eficiente que acompanhe as melhores práticas a nível internacional.

Quanto à obrigatoriedade de registo, esta pode diminuir as duplicações totais, mas não é suficiente para evitar as duplicações parciais. Sem querer, contudo,

³¹⁴ Sufragamos, por isso, na íntegra a tese defendida por Mónica Jardim.

³¹⁵ Isabel Geraldès, “Código do Registo Predial: anotado e comentado”, *Ob.cit.*, pág. 209.

³¹⁶ Isabel Pereira Mendes, “Estudos sobre Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 74.

³¹⁷ Na perspetiva de Mónica Jardim este é o cadastro “bom”, mas foi suspenso por falta de recursos financeiros e humanos. (cfr. Mónica Jardim, “Registo Cadastro e BUPI”, *Ob.cit.*, pág. 12).

³¹⁸ Cadastro resultante das representações gráficas georreferenciadas, que são geralmente de “base declarativa” e podem não corresponder concretamente ao cadastro físico. No entanto, é este que está atualmente em vigor (lei nº 65/2019, de 23 de agosto). (cfr. Mónica Jardim, “Registo Cadastro e BUPI”, *Ob.cit.*, pág.10 e 12).

desvalorizar a sua importância, visto que se apresenta, indiscutivelmente, como um meio idóneo para acautelar a fuga ao registo e evitar a existência de prédios omissos.

Em relação ao princípio da legalidade, não obstante o nosso sistema consagrar o princípio da legalidade em sentido amplo, este não tem âmbito de aplicação suficiente para o Conservador conseguir evitar a dupla descrição. Pois, mesmo verificando a identidade do prédio, o Conservador pode não conseguir detetar a duplicação, sendo que, na maioria dos casos, está em causa um problema de confrontações. Estas, por serem tão variáveis, desatualizam-se no tempo com muita facilidade, bastando que uma delas esteja errada para o Conservador poder ser enganado e entender que se trata de outro prédio.

Ao que acresce o facto de já não vigorar entre nós o princípio da competência territorial das conservatórias, o que torna a função do Conservador ainda mais difícil. Facto que, conjugado com a ausência de um cadastro eficaz e a facilidade com que se inscrevem prédios nas finanças, torna praticamente impossível evitar a dupla descrição através da qualificação do registo. Prova disso é o facto de em Portugal vigorar já há bastantes anos o princípio da legalidade, sem que, contudo, se assista a uma diminuição das duplicações.

Na minha opinião, evitar a dupla descrição não é tarefa fácil e, infelizmente, não acredito que estas situações, só por si, se tornem menos frequentes. Pelo menos enquanto não se fizerem algumas alterações no sistema ou, na medida do possível, enquanto não forem revistos e alterados alguns regimes.

Um bom começo seria voltar a consagrar o princípio da competência territorial das conservatórias do registo predial. Esta medida, por si só, já tornaria mais transparente e segura a tarefa desempenhada pelo Conservador. Sem prejuízo do pedido de registo poder ser feito em qualquer conservatória, desde que seja devidamente reencaminhado para conservatória competente³¹⁹.

Parece-me urgente acabar definitivamente com a forma inconcebível como se inscrevem e alteram os prédios nos serviços das finanças. É imprescindível estipular

³¹⁹ Tal como acontece em Espanha, onde se manteve a competência territorial das conservatórias. (cfr. Mouteira Guerreiro, “Temas de Registo e de Notariado”, *Ob.cit.*, pág. 502).

critérios ou pressupostos regidos para a inscrição matricial ou, no mínimo, determinar que estas inscrições deixem de servir de base ao conteúdo da descrição predial.

Ainda nos dias de hoje, qualquer pessoa pode obter a inscrição na matriz de um falso prédio rústico dando indicações de parte de um prédio já inscrito. Basta que o interessado apresente um requerimento no qual afirme ser proprietário e solicite a inscrição em seu nome e indique as confrontações e localização, desde que fundamente o facto de o prédio estar omissa na matriz.^{320/321}

Com esta substituição da matriz, o interessado dirige-se à conservatória e, apenas indicando o novo número matricial, consegue solicitar uma certidão comprovativa da omissão do prédio no registo e, de seguida, recorre à justificação de direitos para “suprir a falta do seu título” (que, na verdade, nunca existiu) e obtém o registo. Fruto deste circunstancialismo, é enorme o número de prédios rústicos³²² duplicados no registo.³²³

Pessoalmente, acho incompreensível e totalmente controverso que no nosso sistema de fólio real, centrado no prédio, as descrições prediais continuem a ser feitas de forma tão insuficiente, bastando-se com as declarações dos interessados e com estas dúbias inscrições matriciais. E isto sem que se proceda a um controlo sobre a existência efetiva do prédio, sobre as suas características ou se, eventualmente, se trata de um prédio já inscrito matricialmente.³²⁴

Concordo com Isabel Pereira Mendes, quando a autora refere que é imperioso rever os expedientes para suprir a falta de título adequado para a realização do registo, nomeadamente as justificações. A autora defende que estes meios não

³²⁰ Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, nota nº 1637 da pág. 906.

³²¹ “(...) Noutros serviços das finanças, consegue-se o mesmo objectivo desde que se junte ao requerimento uma planta de localização à escala de 1/500, com o prédio devidamente assinalado e o levantamento topográfico (...), assinado, ou não (consoante as exigências do serviço das finanças), pelos confinantes.” (cfr. Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, nota nº 1637 da pág. 906). Logo aqui se nota que não há um critério rigoroso; que as exigências são distintas de serviço para serviço, principalmente se o interessado nutrir amizades duvidosas com os funcionários.

³²² Apesar da duplicação poder ocorrer em prédios urbanos, são muito mais frequentes nos rústicos devido às próprias características do prédio em si.

³²³ Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, pág. 906 e 907.

³²⁴ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, nota nº3 da pág. 303 e 304.

deveriam atual ilimitadamente.³²⁵ No que toca às justificações, há um facilitismo exagerado do acesso ao registo.

Na minha opinião, regime de citação e publicitação deve ser repensado, de forma a facilitar o conhecimento dos interessados e garantir a possibilidade de impugnação. Neste ponto, deveríamos seguir o exemplo do sistema brasileiro, exigindo, para além da notificação do último titular inscrito, a notificação dos titulares de direitos reais que não acederam ao registo, bem como dos titulares de direitos reais dos prédios confinantes.³²⁶

Neste sentido, acredito que também deveríamos aplicar outro requisito do direito brasileiro, passando a ser exigida a apresentação da planta cadastral do prédio, de maneira a que seja possível determinar a localização concreta do mesmo, confirmar as suas áreas e identificar os titulares dos prédios confinantes. Seria prudente exigir que o Conservador ou Notário se dirigissem ao local onde se situa o prédio, verificando sua existência, a suas confrontações e a posse pública e pacífica de quem alega ser proprietário.³²⁷

Isabel Pereira Mendes também propõe, e bem, que “(...) as escrituras de habilitação de herdeiros não deveriam ultrapassar certos limites e deveriam ser completados com documento comprovativo da titularidade dos prédios por parte do autor da herança”.³²⁸ Realmente, é incompressível o facto de não se exigir o controlo da titularidade do direito em caso de falecimento. Muito menos se compreende como é que nunca houve uma proposta de lei no sentido de alterar esta situação.

Note-se que sempre que há alterações legislativas no âmbito do registo predial, é sempre no sentido de facilitar ainda mais o acesso ao registo, nunca para tornar estes regimes mais exigentes ou eficazes.

Por último, apesar de estar ciente das dificuldades inerentes à concretização do projeto SINERGIC, é importante voltar a investir num cadastro credível e eficaz, garantindo a preservação e conservação da informação cadastral. Com isto, seria

³²⁵ Isabel Pereira Mendes, “Estudos Sobre Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 111.

³²⁶ Mónica Jardim, “Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros Para Efeitos de Registo”, *Ob.cit.*, nota 1639 da pág.907; Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 200.

³²⁷ Mónica Jardim, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 200.

³²⁸ Isabel Pereira Mendes, “Estudos Sobre Registo Predial”, *Ob.cit.*, pág. 111.

possível harmonizar informação disponibilizada pelas diferentes entidades intervenientes, sem que estas perdessem a sua autonomia, minimizando o problema das inscrições matriciais.

Para nada nos serve cadastrar todos os prédios em todo o território nacional, se não formos capazes de manter a informação atualizada. Sem um cadastro eficaz todos nós ficamos a perder, pois não conhecemos o nosso território, a nossa floresta e as nossas estradas. O próprio Estado não tem noção dos imóveis que são públicos ou privados, o que potencia, simultaneamente, apropriações e expropriações.

Posto isto, defendo a criação de um fundo que permita ao Estado arrecadar os meios financeiros necessários para a concretização do cadastro funcional. Como sugestão, proponho que uma pequena percentagem do Imposto sobre Imóveis seja destinada para este fim.

Bibliografia

ALVES, Rui Amaro, “Do Sinergic 1.0 ao Sinergic 2.0”, in Revista INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista. Série II, nº155, (setembro/outubro de 2016).

ARAÚJO, A. M. Borges, “Prática Notarial”, Almedina, 2ª edição (revista e atualizada), Novembro de 2000. Com Colaboração de Albino Matos.

ASCENSÃO, José Oliveira, “Direito Civil- Reais”, Coimbra editora, 5ª Edição (Reimpressão), outubro de 2000.

BIER, Rodrigo Sarmiento de, com colaboração de João Gama Amaral e Paula Ribeiro. “O cadastro e a propriedade rústica em Portugal”, Fundação Manuel dos Santos, Março de 2013. (<https://www.ffms.pt/FileDownload/93975a36-6d5b-4b39-b18c-534d1f52234e/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal>)

CARDOSO, Artur A. De Castro Pereira Lopes, “Registo Predial: Sistema-organização- técnicas – efeitos”., Coimbra editora (1943).

CARVALHO, Orlando de, “Introdução à posse” in Revista de Legislação e Jurisprudência. Ano 122.

CLODE, Luísa, “A Colaboração entre registos e cadastros”, Trabalho apresentado no CINDER em 2018 (https://ascr.pt/general_pages/job/24).

CLODE, Luísa, *Duplicações duplicadas – considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017* in Revista Vida Judiciária, edição temática lusófona: Notariado e Registo Predial (maio/junho 2017).

FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de Direitos Reais”. *Quid Juris?*- Sociedade Editora Lda, 6ª edição (reimpressão), Lisboa, 2010.

FERREIRINHA, Fernando Neto e SILVA, Zulmira Neto Lino da “Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática”, Almedina.

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas, “Código do Registo Predial: Anotado e Comentado.”, Almedina (setembro de 2018).

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas e GOMES, Olga Maria Barreto, “Justificação Relativa ao Trato Sucessivo: Escritura da Justificação e Processo de Justificação Registral”. Edições Almedina, S.A, Janeiro de 2019.

GUERREIRO, J.A. Mouteira, “*Posse, Registo e seus efeitos*”, Trabalho apresentado no Congresso de Direitos Reais, realizado na Faculdade de Direito de Coimbra, em 28 e 29 de Novembro de 2003, no âmbito das Comemorações dos 35 Anos do Código Civil.

GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Temas de Registo e Notariado”. Edições Almedina S.A, Janeiro de 2010.

GONZÁLEZ, José Alberto, “A Realidade Registral Predial Para Terceiros”, *Quid Juris*, Lisboa, 2006.

JARDIM, Mónica, “Estudos de Direitos Reais e Registo Predial”, GESTLEGAL 1ª Edição, Maio de 2018.

JARDIM, Mónica, “Efeitos Substantivos do Registo Predial- Terceiros para efeitos de registo” (tese doutoramento), Almedina, Coimbra, 2013.

JARDIM, Mónica, “Escritos de Direito Notarial e Direito Registral.”, Almedina, setembro de 2017, Reimpressão.

JARDIM, Mónica, “Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal”. Escrito publicado no e-book do Instituto Jurídico. Fornecido via e-mail pela autora a 20.01.2020

JARDIM, Mónica, “*Registo, Cadastro e BUPP*”, Fornecido via e-mail pela autora a 20.01.2020

JARDIM, Mónica e LOPES, Dulce, “Acessão industrial imobiliária e usucapião parciais *versus* destaque”, in *O urbanismo, o ordenamento do Território e os Tribunais*, coordenação de Fernanda Paula Oliveira, Almedina (Dezembro de 2010)

JUSTO, A. Santos, “Direitos Reais”, Coimbra editora, 5º edição (setembro de 2017).

MENDES, Isabel Pereira, “Justificação e Princípios Registrais”, (https://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf)

MENDES, Isabel Pereira, “Estudos Sobre Registo Predial”, Almedina, Maio de 2003 (4ª Edição).

MONTEIRO, José António A. Massano, “Cadastro Predial e o Cadastro da Propriedade Florestal”, in Revista INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista. Série II, nº155, (setembro/outubro de 2016).

NETO, Miguel de Castro, “A Reforma do Cadastro Predial”, in Revista INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista. Série II, nº155, (setembro/outubro de 2016).

PEREIRA, Maria Teresa Sá, “Cadastro e Cidadania”, in Revista INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista. Série II, nº155, (setembro/outubro de 2016).

SEVILLA, Luis Javier Arrieta, “La venta de finca doblemente inmatriculada como supuesto de incumplimiento”

(<https://www.researchgate.net/publication/267243618> La venta de finca doblemente inmatriculada como supuesto de incumplimiento)

SEVILLA, Luis Javier Arrieta, “*Fe Pública Registral, Doble inmatriculación y usucapión: Comentario a la STSJ Navarra de 30 de Abril de 2008*” in “Revista Jurídica de Navarra”, 2008

SOTTOMAYOR, Maria Clara, “Invalidade e Registo: A protecção do terceiro adquirente de boa fé”, Almedina, Maio (2010).

TEIXEIRA, Madalena, “*A relevância do cadastro para o registo predial*” (O texto publicado corresponde, com alguns desenvolvimentos, à comunicação oral proferida em 11 de Dezembro de 2014 no Seminário «Cadastro Predial e Gestão Municipal do Território», organizado pela Área Metropolitana de Lisboa e pelo Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional da Universidade Nova de Lisboa, que decorreu na Fundação Cidade de Lisboa.)

TEIXEIRA, Madalena, “O Registo Predial e o Cadastro Territorial-Complementaridade ou indiferença?” (Trabalho apresentado na *II Conferência Ibérica em Registos e Notariado* realizada em 30 de novembro de 2016, em Felgueiras.)

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21 de Abril de 2009 (Processo. nº 5/09.6YFLSB) – Registo Predial; Terceiros; Venda de coisa alheia.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de janeiro de 2012 (Processo nº 74/1999.P1.S1, 2ª Secção)- Registo Predial; Presunção de Propriedade; Fé Pública; Venda de Bens Alheios; Posse; Direito da Propriedade.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de fevereiro de 2012 (Processo nº. 67/07.0TBCRZ.P1.S1; 2ª Secção.) – Direito de Propriedade; Registo Predial; Presunção de Propriedade, Acto de Registo; Ónus da Prova.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 1/2017, de 23 de fevereiro de 2016 (Processo nº 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A; Diário da Republica, 1ª Série, nº 38, de 22 de fevereiro de 2017): Uniformização de Jurisprudência- Dupla Descrição Predial.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30 de maio de 2019 (Processo nº 916/18.8T8STB.E1.S2; 2ª Secção)- Posse; Fracionamento da Propriedade Rústica; Unidade de Cultura; Nulidade; Anulabilidade; Usucapião; Aquisição originária; Direito de Propriedade; Sanação.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 21 de maio de 2020 (Processo nº 1050/18.6T8PTL.G1; 1ª secção Cível) – Fracionamento de Prédios Rústicos; Usucapião; Aplicação da lei no tempo.

Pareceres do Instituto dos Registos e do Notariado

Parecer proferido no processo nº R.P. 67/2010 STJC-CT: Duplicação de Descrições

Parecer proferido no processo nº R.P 87/2011 SJC-CT: Duplicação de descrições. Tratos Sucessivos paralelos. Artigo 86º do Código do Registo Predial. Qualificação dos pedidos de registo ulteriores.

Parecer do Conselho Consultivo proferido no processo nº 57/2015 STJSR-CC: Processo de Retificação – Indeferimento liminar – Registo de aquisição sobre fração autónoma diferente.

Parecer do Conselho Consultivo nº RP 1/2016 STJSR-CC: Duplicação de Descrições- eliminação da duplicação enquanto objeto do pedido de retificação nos termos dos arts. 120º e ss. Irrelevância da duplicação, em si mesma, enquanto fator determinante de que os registos efetuados com referência às duplicações entre si duplicadas sofram, por isso, de algum vício de registo.