

Data enia

REVISTA JURÍDICA DIGITAL

13 
2022



Publicação científico-jurídica
em formato digital
ISSN 2182-8242

Periodicidade anual
N.º 13 — Ano 2022

Propriedade e Edição:
© DataVenia
Marca Registada n.º 486523 – INPI

Administração:
Joel Timóteo Ramos Pereira, Juiz de Direito

Internet: www.datavenia.pt
Contacto: correio@datavenia.pt

A Data Venia é uma revista científico-jurídica em formato digital, tendo por objeto a publicação de doutrina, artigos, estudos, ensaios, teses, pareceres, crítica legislativa e jurisprudencial, apoiando igualmente os trabalhos de legal research e de legal writing, visando o aprofundamento do conhecimento técnico, a livre e fundamentada discussão de temas inéditos, a partilha de experiências, reflexões e/ou investigação.

As opiniões expressas são da exclusiva responsabilidade dos respetivos autores e não traduzem necessariamente a opinião dos demais autores da Data Venia nem da sua administração.

A citação, transcrição ou reprodução dos conteúdos desta revista estão sujeitas ao Código de Direito de Autor e Direitos Conexos.

É proibida a reprodução ou compilação de conteúdos para fins comerciais ou publicitários, sem a expressa e prévia autorização da Administração da Data Venia e dos respetivos Autores.

Principais Princípios do Registo Predial

Mercília Pereira Gonçalves

Investigadora do JusGov - Centro de Justiça e Governação da Escola de Direito da Universidade do Minho;

Mestre em Direito dos Contratos e da Empresa;
Notária Estagiária.

São vários os princípios que regem o registo predial no nosso ordenamento jurídico, pelo que os estudaremos com ênfase em seguida.

1. Princípio da obrigatoriedade

O princípio da obrigatoriedade foi introduzido pelo DL n.º 116/2008, de 4 de julho, que aditou os artigos 8.º A a 8.º D, estabelecendo deste modo, a obrigatoriedade do registo (artigo 8.º A). Este Decreto-Lei foi alterado pelo DL 125/2013, de 30 de agosto. Os factos do artigo 2.º do referido diploma são obrigatórios submeter a registo com exceção dos pressupostos enumerados no art. 8.º A.

Perguntemo-nos então, pelo seguinte: em que consiste a obrigatoriedade legal de registar?

Trata-se do dever de levar ao registo os factos elencados no Código do Registo Predial e já não todas as situações jurídicas relativas a prédios, máxime a de proprietário¹. Isto é, continua a não ser obrigatório inscrever no registo predial a condição de se ser proprietário ou titular de outros direitos submetidos a registo ou titular de outros direitos submetidos a registo, só é obrigatório levar ao registo factos elencados no Código do Registo Predial que vão simplesmente acontecendo. Por sua vez, resulta do art. 8.º B os destinatários da obrigação de promover o registo não são os sujeitos dos factos relevantes, mas antes as entidades que os documentam.

A esta obrigatoriedade direta acrescenta-se uma obrigatoriedade indireta que resulta do artigo 9.º do Código do Registo Predial, do artigo 54.º, n.ºs 2 e 3 do Código do Notariado e do artigo 5.º do Código do Registo Predial. Diz-nos o artigo 9.º do Código do Registo Predial que os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra quem se constitui o encargo. Resulta por outro lado, do artigo 54.º n.ºs 2 e 3 do Código do Notariado que salvas determinadas exceções, não podem ser lavrados instrumentos de constituição ou transmissão de direitos sobre prédios se os mesmos não estiverem inscritos a favor do constituinte ou alienante do direito. Diz-nos ainda o art. 5.º do Código do Registo Predial que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiro depois da data do respetivo registo.

2. Princípio da legalidade do conservador

Os pedidos de registo não conformadores com a lei são recusados pelo conservador de registo, sendo feita uma avaliação formal e substancial (arts.

¹ DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*. Coimbra: Almedina, 2020, p. 46.

68.º e 69.º do Código do Registo Predial). Isto é, o conservador apenas regista aquilo que é conforme com a lei. Trata-se de um poder-dever². Em Portugal, existem situações em que o conservador regista sem qualificar, mais propriamente na área do registo comercial: os registos feitos por depósito, nos termos do artigo 53.º A do referido Código. Muito se discutiu até então, o controlo da legalidade levado a cabo pelo conservador, o certo é que há casos como no registo comercial em que o conservador somente transcreve o registo que lhe é solicitado, não controlando a legalidade do ato formal e substancialmente.

Esta operação é distinta daquela que efetua o notário, que qualifica sempre, formal e substancialmente o ato notarial, exercendo um controlo da legalidade, que a nosso ver deve ser duplo, ou seja, realizado em primeira mão pelo notário e em segunda mão, pelo conservador. O princípio da legalidade que o notário se pauta está explícito no artigo 11.º do Estatuto do Notariado. Tal como o notário tem o poder de recusar a prática do ato notarial nos termos dos artigos 11.º n.º 2 e 173.º do Código do Notariado, o conservador pode recusar o registo nos termos do artigo 69.º do Código do Registo Predial.

Apesar de existirem registos por depósito, o controlo da legalidade levado a cabo pelo conservador deve ser um controlo formal e substancial, tal como resulta do artigo 68.º do Código do Registo Predial. Nos termos deste artigo, o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido de registo à luz das normas legais aplicáveis e por isso gerando, certeza jurídica, cabendo-lhe examinar os documentos apresentados e os registos anteriores, de forma a verificar, entre outros fatores, a identidade entre o prédio a que se refere o ato a registar e a correspondente descrição, a legitimidade dos interessados, a regularidade dos títulos e a validade substancial dos atos que deles constam. É

² DUARTE, Rui Pinto...*op.cit.*, p. 53.

bem claro o artigo 68.º do Código do Registo Predial: o registo deve ser qualificado formal e substancialmente.

O poder de qualificação do conservador deve se independente e idêntico ao poder judicial, sendo extensível à apreciação de todos os documentos independentemente da sua origem, quer seja administrativa, notarial ou judicial³. Bem se compreende que assim seja, porque ao conservador chegam todos e quaisquer documentos independentemente da sua natureza. A decisão do conservador só é possível ser alterada em sede de recurso hierárquico ou impugnação judicial de acordo com os artigos 140.º e seguintes do Código do Registo Predial.

O conservador é visto como o “guardião da legalidade”⁴ e bem se entende que assim seja, pois é o último com esse poder-dever a proferir uma decisão antes dos tribunais e a controlar a legalidade do ato. Não quer dizer que o notário não o seja. É claro que é. Mas, o conservador é a entidade decisória, aquela que qualifica em segundo lugar. O conservador pauta-se no exercício da sua função, por critérios de estrita legalidade, exercendo a sua atividade de forma independente, imparcial e com autonomia. Também o notário detém estas características, por isso é que ambos controlam a legalidade do ato notarial, pois tem poderes-deveres para o fazer rigorosamente.

Depois do exame do conservador, nos termos do art. 68.º do Código do Registo Predial, o conservador tem de proferir uma decisão: 1) efetuar o registo requerido em termos definitivos; 2) efetuar o registo provisório por natureza, ou por dúvidas ou, simultaneamente, por natureza e por dúvidas; ou 3) recusar o registo parcial ou totalmente.

³ GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas - *Código do Registo Predial: Anotado e comentado*. Coimbra: Almedina, 2020, p. 198.

⁴ GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas...*op.cit.*, p. 199.

Como dissemos, a recusa é feita mediante o art. 69.º do Código do Registo Predial, devendo o registo ser recusado quando padece de alguns vícios enumerados neste artigo.

3. Princípio da prioridade

O princípio da prioridade traduz-se no facto de que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da respetiva data e se esta for igual, pela ordem temporal das apresentações correspondentes (artigo 6.º, n.º 1 do Código do Registo Predial). Um exemplo concreto desta situação é a de que A pode ter onerado um imóvel seu com duas hipotecas sucessivas a favor de pessoas diferentes, a hipoteca inscrita em primeiro lugar no registo prevalece sobre a outra, pelo que o crédito que garanta será satisfeito prioritariamente⁵. É de salientar que o princípio da prioridade só tem aplicação no campo dos direitos pessoais de gozo, se estiverem sujeitos a registo, por força da remissão efetuada pela parte final do artigo 407.º do Código Civil⁶.

4. Princípio da legitimação

O princípio da legitimação (formal) refere-se aos factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não poderem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo (artigos 9.º, n.º 1 do Código do Registo Predial e artigo 54.º, n.º 2 do Código do Notariado).

⁵ MASCARENHAS, Rui Ataíde - *Estudos de Registo Predial: Noções fundamentais, efeitos substantivos do registo predial*. Lisboa: AAFDL, 2018, p. 36.

⁶ Mascarenhas, Rui Ataíde...*op.cit.*, p. 36.

Trata-se de um princípio que constitui um comando para as entidades competentes em lavrar os títulos: advogados, câmaras de comércio e indústria e solicitadores, devendo os outorgantes fazer prova da existência do registo legitimante a favor do disponente ou da pessoa que onera o prédio⁷. Caso não seja feito, devem aquelas entidades recusar-se a intervir no ato em causa, sob pena de sanções disciplinares e de eventual responsabilidade civil nos termos gerais do artigo 483.º do Código Civil.

Ficam excetuados da aplicação do princípio da legitimação, os casos elencados no artigo 9.º, n.º 2 do Código do Registo Predial.

5. Princípio do trato sucessivo

O registo estabelece uma cadeia interrupta de transmissões e onerações do bem, tendo as inscrições que ser contínuas entre si e não se podendo fazer qualquer inscrição a favor de um adquirente do bem, sem que exista uma inscrição prévia a favor do transmitente (artigo 34.º do Código do Registo Predial). Se se efetuar a primeira inscrição, a lei exige que se satisfaça o princípio do trato sucessivo, mesmo que o prédio não esteja descrito⁸. Estando o prédio omissa, a lei estabelece a sua prévia inscrição a favor do disponente.

O adquirente do bem terá que efetuar o registo das inscrições intermédias, caso o trato sucessivo seja interrompido, em ordem a obter o seu reatamento⁹. Caso não seja possível, o adquirente terá que realizar uma escritura de justificação notarial ou no âmbito do processo administrativo de justificação previsto nos artigos 116.º e seguintes. O registo definitivo lavrado

⁷ MASCARENHAS, Rui Ataíde ...*op.cit.*, p. 35.

⁸ Mascarenhas, Rui Ataíde...*op.cit.*, p. 34.

⁹ Mascarenhas, Rui Ataíde...*op.cit.*, p. 35.

em violação do princípio do trato sucessivo é nulo (artigo 16.º, alínea e), devendo ser aceite provisoriamente por dúvidas.

MERCÍLIA PEREIRA GONÇALVES

BIBLIOGRAFIA

DUARTE, Rui Pinto – *O registo predial*. Coimbra: Almedina, 2020.

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas - *Código do Registo Predial: Anotado e comentado*. Coimbra: Almedina, 2020.

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

Data  **enia**

REVISTA JURÍDICA DIGITAL
ISSN 2182-6242

Ano 10 • N.º 13 • junho 2022

