

NOTA DE ABERTURA

O trabalho que se disponibiliza resulta, essencialmente, da experiência prática adquirida como conservadora dos registos predial, comercial e bens móveis e, na vertente mais teórica, como vogal do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado.

Além da doutrina mais relevante, inclusive da vertida nos pareceres do Conselho Consultivo, damos ainda conta dos pertinentes contributos jurisprudenciais dos Tribunais Superiores.

Com esta publicação pretendemos pôr ao alcance dos interessados um instrumento útil de trabalho, que possa contribuir para o esclarecimento das diversas questões suscitadas no âmbito do registo predial.

ÍNDICE

NOTA DE ABERTURA	5
ADVERTÊNCIAS	7
ABREVIATURAS USADAS	9
CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL	
DECRETO-LEI Nº 224/84, DE 6 DE JULHO	11
DECRETO-LEI Nº 116/2008, DE 4 DE JULHO	17
DECRETO-LEI Nº 125/2013, DE 30 DE AGOSTO	31
CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL	
TÍTULO I Da natureza e valor do registo	37
CAPÍTULO I Objeto e efeitos do registo	37
SECÇÃO I Disposições fundamentais	37
Artigo 1º – Fins do registo	37
Artigo 2º – Factos sujeitos a registo	38
Artigo 3º – Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo	90
Artigo 4º – Eficácia entre as partes	98
Artigo 5º – Oponibilidade a terceiros	99
Artigo 6º – Prioridade do registo	103
Artigo 7º – Presunções derivadas do registo	105
Artigo 8º – Impugnação dos factos registados	108
Artigo 8º-A – Obrigatoriedade do registo	108
Artigo 8º-B – Sujeitos da obrigação de registar	110
Artigo 8º-C – Prazos para promover o registo	112
Artigo 8º-D – Cumprimento tardio da obrigação de registar	113
Artigo 9º – Legitimação de direitos sobre imóveis	115

SECÇÃO II – Cessação dos efeitos do registo	118
Artigo 10º – Transferência e extinção	118
Artigo 11º – Caducidade	118
Artigo 12º – Prazos especiais de caducidade	120
Artigo 13º – Cancelamento	122
CAPÍTULO II Vícios do registo	124
Artigo 14º – Causas da inexistência	124
Artigo 15º – Regime da inexistência	124
Artigo 16º – Causas de nulidade	124
Artigo 16º-A – Confirmação	126
Artigo 16º-B – Invocação da falsidade dos documentos	127
Artigo 17º – Declaração da nulidade	129
Artigo 18º – Inexatidão do registo	132
TÍTULO II Da organização do registo	133
CAPÍTULO I Competência territorial	133
Artigo 19º – Regras de competência	133
Artigo 20º – Alteração da área da conservatória	133
Artigo 21º – Transferência dos registos	133
CAPÍTULO II Suportes documentais e arquivo	133
Artigo 22º – Diário e fichas	133
Artigo 23º – Ordenação das fichas	134
Artigo 24º – Verbetes reais e pessoais	134
Artigo 25º – Preenchimento dos verbetes	135
Artigo 26º – Arquivo de documentos	135
Artigo 27º – Documentos provisoriamente arquivados	135
CAPÍTULO III Referências matriciais e toponímicas	136
SECÇÃO I Conjuação do registo, das matrizes prediais e dos títulos	136
Artigo 28º – Harmonização	136
Artigo 28º-A – Dispensa de harmonização	137
Artigo 28º-B – Abertura ou atualização da descrição	138
Artigo 28º-C – Erro de medição	138
Artigo 29º – Alterações matriciais	141
Artigo 30º – Identificação dos prédios nos títulos	141
Artigo 31º – Prova da situação matricial	142
Artigo 32º – Prédios omissos na matriz ou pendentes de alteração	143
SECÇÃO II Alterações toponímicas	143
Artigo 33º – Denominação das vias públicas e numeração policial	143
TÍTULO III Do processo de registo	144
CAPÍTULO I Pressupostos	144

SECÇÃO I Inscrição prévia e continuidade das inscrições	144
Artigo 34º – Princípio do trato sucessivo	144
Artigo 35º – Dispensa de inscrição intermédia	146
SECÇÃO II Legitimidade e representação	146
Artigo 36º – Regra geral de legitimidade	146
Artigo 37º – Contitularidade de direitos	147
Artigo 38º – Averbamentos às descrições	148
Artigo 39º – Representação	150
Artigo 40º – Casos especiais	151
CAPÍTULO II Pedido de registo	151
Artigo 41º – Princípio da instância	151
Artigo 41º-A – Apresentação por notário	153
Artigo 41º-B – Modalidades do pedido	153
Artigo 41º-C – Pedido de registo por via eletrónica	154
Artigo 41º-D – Pedido de registo pelo correio	154
Artigo 41º-E – Apresentação por via imediata	154
Artigo 42º – Elementos do pedido	154
Artigo 42º-A – Pedido efetuado por comunicação	155
CAPÍTULO III Documentos	156
SECÇÃO I Disposições gerais	156
Artigo 43º – Prova documental	156
Artigo 43º-A – Prova do direito estrangeiro	157
Artigo 43º-B – Documentos arquivados eletronicamente	158
Artigo 44º – Menções obrigatórias	158
Artigo 45º – Forma das declarações para registo	160
Artigo 46º – Declarações complementares	161
SECÇÃO II Casos especiais	162
Artigo 47º – Aquisição e hipoteca antes de lavrado o contrato	162
Artigo 48º – Penhora	165
Artigo 48º-A – Aquisição por venda em processo judicial	166
Artigo 48º-B – Conversão da penhora em hipoteca	166
Artigo 49º – Aquisição em comunhão hereditária	167
Artigo 50º – Hipoteca legal e judicial	168
Artigo 51º – Afetação de imóveis	169
Artigo 52º – Renúncia a indemnização	169
Artigo 53º – Ações e procedimentos cautelares	169
Artigo 53º-A – Decisões judiciais	170
Artigo 54º – Operações de transformação fundiária	170
Artigo 55º – Contrato para pessoa a nomear	171
Artigo 56º – Cancelamento de hipoteca	171

Artigo 57º – Cancelamento de hipoteca para garantia de pensões periódicas	172
Artigo 58º – Cancelamento do registo de penhora e providências cautelares	173
Artigo 58º-A – Cancelamento do registo de apreensão em processo penal	174
Artigo 59º – Cancelamento dos registos provisórios	175
Artigo 59º-A – Alteração da situação dos prédios	176
Artigo 59º-B – Prédios não descritos	176
CAPÍTULO IV Apresentação	176
Artigo 60º – Anotação da apresentação	176
Artigo 61º – Elementos da anotação	177
Artigo 62º – Lançamento da nota nos documentos	178
Artigo 63º – Apresentações simultâneas	178
Artigo 64º – Comprovativo de apresentação	179
Artigo 65º – Apresentação pelo correio	179
Artigo 66º – Rejeição da apresentação	179
Artigo 67º – Encerramento do Diário	181
CAPÍTULO V Qualificação do pedido de registo	182
Artigo 68º – Princípio da legalidade	182
Artigo 69º – Recusa do registo	186
Artigo 70º – Registo provisório por dúvidas	189
Artigo 71º – Despachos de recusa e provisoriedade	191
Artigo 72º – Obrigações fiscais	192
Artigo 73º – Suprimento de deficiências	194
Artigo 74º – Desistências	198
TÍTULO IV Dos atos de registo	199
CAPÍTULO I Disposições gerais	199
Artigo 75º – Prazo e ordem dos registos	199
Artigo 75º-A – Competência	201
Artigo 76º – Forma e redação	202
Artigo 77º – Data e assinatura	202
Artigo 78º – Suprimento da falta de assinatura	203
CAPÍTULO II Descrições, averbamentos e anotações	203
SECÇÃO I Descrições	203
Artigo 79º – Finalidade	203
Artigo 80º – Abertura de descrições	205
Artigo 81º – Descrições subordinadas	205
Artigo 82º – Menções gerais das descrições	206
Artigo 83º – Menções das descrições subordinadas	206

Artigo 84º – Bens do domínio público	207
Artigo 85º – Prédios constituídos a partir de um ou de vários prédios ou parcelas	208
Artigo 86º – Descrições duplicadas	208
Artigo 87º – Inutilização de descrições	213
SECÇÃO II Averbamentos à descrição	213
Artigo 88º – Alteração da descrição	213
Artigo 89º – Requisitos gerais	214
Artigo 90º – Atualização oficiosa das descrições	215
SECÇÃO III Anotações especiais à descrição	216
Artigo 90º-A – Anotações especiais à descrição	216
CAPÍTULO III Inscrição e seus averbamentos	218
SECÇÃO I Inscrição	218
Artigo 91º – Finalidade da inscrição	218
Artigo 92º – Provisoriedade por natureza	218
Artigo 93º – Requisitos gerais	229
Artigo 94º – Convenções e cláusulas acessórias	230
Artigo 95º – Requisitos especiais	234
Artigo 96º – Requisitos especiais da inscrição de hipoteca	236
Artigo 97º – Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo	238
Artigo 98º – Inscrição de propriedade limitada	239
Artigo 99º – Unidade da inscrição	240
SECÇÃO II Averbamentos à inscrição	241
Artigo 100º – Alteração das inscrições	241
Artigo 101º – Averbamentos especiais	242
Artigo 102º – Requisitos gerais	254
Artigo 103º – Requisitos especiais	255
TÍTULO V Da publicidade e da prova do registo	256
CAPÍTULO I Publicidade	256
Artigo 104º – Caráter público do registo	256
Artigo 105º – Pesquisas	257
CAPÍTULO II Proteção de dados pessoais	258
SECÇÃO I Bases de dados	258
Artigo 106º – Finalidade das bases de dados	258
Artigo 107º – Entidade responsável pelo tratamento das bases de dados	259
Artigo 108º – Dados recolhidos	260
Artigo 109º – Modo de recolha	261
SECÇÃO II Comunicação e acesso aos dados	262
Artigo 109º-A – Comunicação de dados	262

Artigo 109º-B – Condições da comunicação de dados	262
Artigo 109º-C – Acesso direto aos dados	263
Artigo 109º-D – Direito à informação	264
Artigo 109º-E – Segurança da informação	264
Artigo 109º-F – Sigilo	265
CAPÍTULO III Meios de prova	265
Artigo 110º – Certidões	265
Artigo 110º-A – Competência para a emissão	266
Artigo 111º – Pedido de certidão	267
Artigo 112º – Conteúdo da certidão	269
Artigo 113º – Emissão ou recusa de certidões	270
Artigo 114º – Certidões para instrução de processos	270
Artigo 115º – Fotocópia dos registos lavrados	270
TÍTULO VI Do suprimento, da retificação e da reconstituição do registo	271
CAPÍTULO I Meios de suprimento	271
Artigo 116º – Justificação relativa ao trato sucessivo	271
Artigo 117º – Regularidade fiscal	276
Artigo 117º-A – Restrições à admissibilidade da justificação	276
Artigo 117º-B – Pedido	278
Artigo 117º-C – Meios de prova	281
Artigo 117º-D – Apresentação	283
Artigo 117º-E – Averbamento de pendência da justificação	284
Artigo 117º-F – Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido	287
Artigo 117º-G – Notificação dos interessados	289
Artigo 117º-H – Instrução, decisão e publicação	291
Artigo 117º-I – Impugnação judicial	293
Artigo 117º-J – Decisão do recurso	294
Artigo 117º-L – Recurso para o tribunal da Relação	295
Artigo 117º-M – Devolução do processo	296
Artigo 117º-N – Nova justificação	297
Artigo 117º-O – Incompatibilidades	298
Artigo 117º-P – Direito subsidiário	298
Artigo 118º – Outros casos de justificação	298
Artigo 119º – Suprimento em caso de arresto, penhora ou declaração de insolvência	299
CAPÍTULO II Da retificação do registo	304
Artigo 120º – Processo de retificação	304
Artigo 121º – Iniciativa	305
Artigo 122º – Efeitos da retificação	307
Artigo 123º – Pedido de retificação	308

Artigo 124º – Consentimento dos interessados	309
Artigo 125º – Casos de dispensa de consentimento dos interessados	309
Artigo 126º – Averbamento de pendência da retificação	310
Artigo 127º – Indeferimento liminar	312
Artigo 128º – Emolumentos	313
Artigo 129º – Notificação dos interessados não requerentes	313
Artigo 130º – Instrução e decisão	315
Artigo 131º – Recurso hierárquico e impugnação judicial	316
Artigo 131º-A – Tramitação subsequente	317
Artigo 131º-B – Decisão do recurso hierárquico	317
Artigo 131º-C – Impugnação judicial	318
Artigo 132º – Decisão da impugnação judicial	318
Artigo 132º-A – Recurso para o tribunal da Relação	319
Artigo 132º-B – Devolução do processo	320
Artigo 132º-C – Gratuidade do registo	320
Artigo 132º-D – Incompatibilidades	320
CAPÍTULO III Reconstituição do registo	321
Artigo 133º – Métodos de reconstituição	321
Artigo 134º – Arquivos de duplicação	321
Artigo 135º – Reelaboração do registo	321
Artigo 136º – Reforma	322
Artigo 137º – Processo de reforma	322
Artigo 138º – Reclamações	323
Artigo 139º – Suprimento de omissões não reclamadas	324
TÍTULO VII Da impugnação das decisões do conservador	325
Artigo 140º – Admissibilidade da impugnação	325
Artigo 141º – Prazos e legitimidade	329
Artigo 142º – Interposição de recurso hierárquico e de impugnação judicial	331
Artigo 142º-A – Tramitação subsequente	332
Artigo 143º – Audição do notário	334
Artigo 144º – Decisão do recurso hierárquico	334
Artigo 145º – Impugnação judicial	336
Artigo 146º – Julgamento	337
Artigo 147º – Recurso da sentença	338
Artigo 147º-A – Valor do recurso	341
Artigo 147º-B – Direito subsidiário	341
Artigo 147º-C – Impugnação da recusa de emissão de certidões	341
Artigo 148º – Efeitos da impugnação	343
Artigo 149º – Registos dependentes	346

CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

TÍTULO VIII Disposições diversas	348
Artigo 150º – Emolumentos	348
Artigo 151º – Pagamento das quantias devidas	348
Artigo 152º – Isenções	351
Artigo 153º – Responsabilidade civil e criminal	351
Artigo 153º-A – Tramitação eletrónica	352
Artigo 154º – Notificações	352
Artigo 155º – Contagem dos prazos	353
Artigo 156º – Direito subsidiário	354
LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR	355
REGULAMENTO EMOLUMENTAR DOS REGISTOS E DO NOTARIADO	357
Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de dezembro	357
Portaria nº 622/2008, de 18 de julho	403
ÍNDICE	407