

# O CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL — SUA ACTUALIZAÇÃO

Pelo Dr. ARTUR ALBERTO DE CASTRO  
PEREIRA LOPES CARDOSO

○ Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto n.º 17.070, de 4 de Julho de 1929, só nesse ano logrou ter em vigor todas as suas disposições (1). Daí em diante, as alterações da legislação afectaram-no sempre, consideravelmente (2).

Assim, sendo apenas volvidos dezassete anos, com honestidade pode afoitamente afirmar-se que se encontra profundamente desarticulado.

Tudo parece, desta forma, aconselhar a actualização do «velho» Código pela introdução, no lugar próprio, dos preceitos

---

(1) Efectivamente, a primeira alteração sofrida, ou seja a substituição do seu art. 255.º, data de 1930 — Decreto n.º 18.742, de 18 de Agosto de 1930.

(2) Entre outros alteraram o Código do Registo Predial, os seguintes diplomas: Decreto n.º 18.742, de 11 de Agosto de 1930; Decreto n.º 19.126, de 16 de Dezembro de 1930; Decreto n.º 20.242, de 21 de Agosto de 1931; Decreto n.º 20.783, de 18 de Janeiro de 1932; Decreto n.º 21.287, de 26 de Maio de 1932; Decreto n.º 22.253, de 25 de Fevereiro de 1933; Decreto n.º 22.626, de 6 de Julho de 1933; Decreto n.º 24.090, de 29 de Junho de 1934; Portaria n.º 8.084, de 23 de Abril de 1935; Decreto-lei n.º 26.118, de 24 de Novembro de 1935; Decreto n.º 26.156, de 26 de Dezembro de 1935; Decreto n.º 27.244, de 24 de Novembro de 1936; Decreto-lei n.º 27.915, de 2 de Agosto de 1937; Decreto n.º 28.708, de 26 de Maio de 1938; Código de Processo Civil, de 28 de Maio de 1939; Decreto n.º 30.688, de 26 de Agosto de 1940 (Código das Custas

«novos» contidos noutros diplomas que o alteraram. Não será, porém, um trabalho isento de dificuldades porque não são poucos esses preceitos. São muitos e de difícil arrumação.

Enumerá-los todos para quê? São tantos que seria fastidiosa essa enumeração.

Será talvez mais elucidativo passar, ainda que sumariamente, em revista os cinco primeiros Títulos do Código, apontando só os mais nítidos vestígios da sua desarticulação. Ver-se-á então que, além de outros, — que necessitam de revisão por se referirem a entidades que a partir do Decreto n.º 35.390 passaram a nada ter com o registo —, não estão em vigor :

### *No Título I*

— O art. 1.º, parte final, que dispõe sobre a *área das Conservatórias*. Efectivamente: A área das Comarcas foi alterada pelo último Estatuto Judiciário (Decreto n.º 33.547, de 23 de Fevereiro de 1944) e, como já sustentei, a alteração da área da Comarca determina só por si a alteração da área da Conservatória (*Revista de Notariado e Registo Predial*, ano XVII, pág. 65);

— O § 1.º do art. 1.º, sobre a *área das Comarcas de Lisboa e Porto*, porque a referida alteração das Comarcas desactualizou a Tabela n.º 1 anexa ao Código;

— O art. 2.º, por as *classes das Conservatórias* não serem já as constantes do mapa anexo ao Código. O que actualmente regula para a determinação das classes das Conservatórias é a «classificação» estabelecida no art. 1.º do decreto n.º 33.260, de 24 de

---

Judiciais); Decreto n.º 30.900, de 23 de Novembro de 1940; Decreto n.º 31.561, de 10 de Outubro de 1941; Decreto n.º 31.667, de 22 de Novembro de 1941; Decreto n.º 31.668, de 22 de Novembro de 1941; Decreto n.º 31.669, de 22 de Novembro de 1941; Decreto n.º 32.418, de 23 de Novembro de 1942; Decreto n.º 32.419, de 23 de Novembro de 1942; Decreto n.º 33.257, de 24 de Novembro de 1943; Decreto n.º 33.260, de 24 de Novembro de 1943; Decreto n.º 33.547, de 23 de Fevereiro de 1944; Decreto n.º 34.029, de 24 de Novembro de 1944; Decreto n.º 34.466, de 28 de Março de 1945; Decreto n.º 35.390, de 22 de Dezembro de 1945; Decreto n.º 35.483, de 2 de Fevereiro de 1946.

Novembro de 1943, sujeita a revisão de dez em dez anos, na qual se atendeu ao seu rendimento e situação, como determinava o art. 13.º do decreto n.º 33.258.

Os restantes artigos deste Título, ou sejam o terceiro, quarto e quinto, embora não estejam revogados, necessitam de alteração, principalmente o art. 3.º onde deve providenciar-se sobre a encadernação dos livros da Conservatória.

### *No Título II*

— O art. 6.º, sobre a *competência dos Conservadores*, pois hoje têm-na, também, para o Registo Comercial, nas Comarcas onde não haja Conservatórias privativas do Registo Comercial (vide art. 322.º que foi aditado ao Código pelo decreto n.º 22.253) ;

— O art. 8.º, sobre o *exercício da advocacia pelos Conservadores*, muito alterado já pelos Estatutos Judiciários, sendo a última alteração a constante do n.º 11 do art. 562.º do decreto n.º 33.547, que restringiu consideravelmente a advocacia aos Conservadores do Continente e aos de certas Ilhas, atenta a regra do § 1.º do art. 66.º do mesmo diploma (*Revista de Notariado e Registo Predial*, ano XVII, pág. 145) ;

— O art. 19.º, sobre a *subordinação dos Conservadores*, hoje subordinados imediatamente à Direcção Geral dos Serviços de Registo e do Notariado, criada pelo decreto n.º 35.390, de 22 de Dezembro de 1945 ;

— O art. 22.º dado o estabelecido no Decreto n.º 26.156, de 26 de Dezembro de 1935 ;

— Os §§ 2.º e 3.º do art. 31.º, modificados pelo Decreto n.º 31.667, de 23 de Novembro de 1941 ;

— O art. 33.º, na parte que faz referência à *Tabela anexa ao Código*, desactualizada ;

— Os arts. 37.º e segs., sobre o *provimento dos lugares de Conservadores*, alterado primeiramente pelos arts. 38.º e 39.º do decreto n.º 26.156, de 26 de Dezembro de 1935 e ultimamente pelo decreto n.º 32.418, de 23 de Novembro de 1942 ;

— O art. 42.º, sobre a *transferência, suspensão, demissão ou punição disciplinar dos Conservadores*, alterado pelo art. 22.º do citado decreto n.º 35.390 ;

— O art. 46.º § 1.º, sobre a *admissão, suspensão e demissão dos Ajudantes*, hoje dependente de autorização Ministerial (Circular n.º 41, de 23 de Maio de 1939; § 2.º do n.º 13 do art. 2.º e § único do art. 15.º do decreto n.º 35.390). Além destes artigos outros há que necessitam ser revistos.

### No Título III

Quase todos os arts. 54.º a 74.º sobre os *exames de habilitação para os cargos de Conservadores do Registo Predial*, matéria hoje regulada no decreto n.º 32.418, de 23 de Novembro de 1942;

### No Título IV

— *Referente à Disciplina dos Conservadores* :

— Todo o capítulo I;

— Quase todo o capítulo II;

— Quase todo o capítulo III, por serem assuntos hoje regulados no decreto n.º 35.390.

### No Título V

— Inúmeros artigos alterados pelos decretos n.ºs 27.243, de 24 de Novembro de 1936; 31.669, de 22 de Novembro de 1941; 26.503, de 6 de Abril de 1936; 26.581, de 11 de Maio de 1936 e outros, começando a ser fastidiosa a citação.

\*  
\* \* \*

Tentemos, então, genèricamente, dizer o que se nos oferece sobre tão magno problema.

Avancemos já esta proposição: É mais saliente a desactualização dos preceitos do Decreto n.º 17.070 que são objecto dos títulos que respeitam à organização do registo do que a das disposições pròpriamente reguladoras da técnica dos serviços, que não foram tão afectadas. Tem-se legislado manifestamente bem menos sobre tal matéria. Agora, é necessário que aconteça preci-

samente o contrário. Efectivamente, se se chegou a aperfeiçoar — como é inegável — a organização dos serviços em diplomas posteriores ao Decreto n.º 17.070, é mister que o novo Código acuse não só esse aperfeiçoamento mas principalmente o da técnica do registo (1). Actualize-se, sim, o velho Código; revejam-se os seus trezentos e vinte seis artigos, as tabelas e os mapas

---

(1) A bem da publicidade formal dos registos, torna-se indispensável, como já defendi, alterar a organização do *Índice Pessoal*, por forma a que revele quais os titulares dos direitos inscritos ou averbados nas Conservatórias, para, quando sejam desconhecidos os bens (prédios ou direitos registados) e o possuidor dos prédios, em face dele se proceder a proveitosa averiguação; e também a do *Índice Real*, de forma a ser paulatinamente actualizado pelo Conservador para poder abonar as buscas que nele tiverem de efectuar-se (1).

A bem dessa publicidade, é de exigir igualmente uma identificação mais perfeita dos imóveis, só conseguida pela constante actualização das descrições «velhas» e pelo aperfeiçoamento técnico da descrição, sua referência às matrizes e ao cadastro, nos concelhos em que já o haja e estejam já feitas as cadernetas prediais rústicas a ele referidas. Sem uma *identificação séria* não pode fazer-se a correlativa inscrição dos factos sujeitos a registo. E esta, como é incontroverso, só é possível por enquanto nos concelhos — que são bem poucos — em que o cadastro geométrico da propriedade rústica esteja organizado.

Aí, a identificação feita pelo *mapa parcelar* da respectiva freguesia, deve considerar-se perfeita. Este, contém a planta de todos os prédios rústicos nela existentes com as respectivas divisões parcelares. É constituído por folhas de um metro por setenta e cinco centímetros, denominadas secções e o desenho, em cada uma delas, é sempre limitado por «lindas» de prédios, isto é, de modo que cada prédio figure totalmente em uma só secção. Na freguesia, as secções são designadas por maiúsculas a partir de A. Em cada uma, os prédios são numerados a partir de 1 e o número, inscrito dentro do prédio a que respeita, é contido numa circunferência. As parcelas de cada prédio são numeradas a partir de 1 também e os números apostos sobre as parcelas respectivas, são acompanhados do número do prédio a que elas pertencem e disposto sob a forma de quebrado, em que o número da parcela ocupa o lugar de numerador e o do prédio o de denominador.

Sobre a parcela, está também indicada a sua qualidade cultural, representada por um símbolo (2).

Do Cadastro faz ainda parte a Matriz, e dela, relativamente a cada prédio, constam a *designação cadastral*, nome do proprietário, parcelas componentes, características económico-agrícolas e jurídicas, etc.

Examinando o mapa, pelas situação, figura, vizinhança, cultura, etc., o inte-

(1) Vide artigos na *Revista do Notariado e Registo Predial*. Ano XVI, págs. 81, 97 e 145.

(2) Exemplos: Ca — culturas arvenses; Pm — pomar; H — horta; St — estéril, etc.

anexos, por forma a serem integrados neste diploma todos os preceitos vigentes e fazendo dele desaparecer citações a Códigos e disposições que o tempo levou... como ao antigo Código de Processo Civil, ao anterior Estatuto Judiciário e a tantos outros diplomas, e far-se-á trabalho meritório.

Mas há ainda mais a realizar se prevalecer o louvável propósito de aperfeiçoamento da técnica dos serviços, que só se alcançará melhorando a identificação dos prédios — ainda hoje, apesar do já feito (1), tão deficiente; sujeitando ao registo novos actos cuja clandestinidade possa afectar o desenvolvimento das transacções sobre imóveis e o fomento do crédito real; observando rigorosamente o princípio do encadeamento dos actos jurídicos sujeitos a registo (acolhido totalmente «ab-initio» pelo art. 269.º do Decreto n.º 17.070), e revogando os preceitos que posteriormente o excepcionaram.

Em resumo: Torne-se «o velho» Código — hoje verdadeiro «quebra cabeças» para quem deseje inteirar-se da orgânica dos serviços — acessível a todos, doutores ou leigos, pela actualização das respectivas disposições; mas envidem-se, também, decididamente, os melhores esforços para acautelar a pureza dos princípios que o informaram, impondo-o como um Código moderno. Que nele a *publicidade* resulte mais eficiente; que a descrição dos prédios e a inscrição dos direitos correlativos sejam mais perfeitas, de forma a que a *especialidade* (física e jurídica) se consagre devidamente; e, finalmente, que melhor aceitação venham a ter os outros princípios informadores (2): o da *priori-*

---

ressado sem dificuldade reconhece a propriedade que deseja identificar, no que, em raro caso de dúvida, pode ser auxiliado pela Matriz. Deste modo obtém a sua *designação cadastral*, cujo enunciado é muito simples.

Assim, por exemplo a expressão: Mafra, Gradil, C. 125, 3, sem hesitação ou perigo de erro nos conduz a determinada parcela (a 3.ª) de determinado prédio (o n.º 125) figurado na Secção C do Concelho e freguesia citados.

(1) A identificação acusou melhoria com os salutareos preceitos das alterações ao Código a partir do Decreto n.º 22.253, Portaria n.º 8.084, de 23 de Abril de 1935 e Decreto-lei n.º 27.915, de 2 de Agosto de 1937, que é mister ampliar.

(2) Sobre o nosso *Sistema* de registo e seus princípios informadores, vide *Registo Predial* (sistema — organização — técnica — efeitos) do autor, págs. 17 a 35.

*dade*, que é o lema do registo; o da *instância*, consequência dos anteriores; e o do *encadeamento dos actos jurídicis*, este último tão menosprezado na alteração ao referido art. 269.º do Decreto n.º 17.070, levada a efeito pelo Decreto n.º 22.626, de 6 de Julho de 1933.

Temos fortes razões para prever que tal aconteça.

Pelo art. 16.º do Decreto n.º 35.390, de 22 de Dezembro de 1945, que alterou a subordinação e a disciplina dos funcionários do registo, foi criado o *Conselho Técnico dos Serviços de Registo e do Notariado*, cuja função é proceder aos estudos e elaborar os pareceres que lhe forem ordenados pelo Ministro da Justiça ou propostos pelo Director Geral sobre quaisquer questões de ordem técnica ou relativas à organização e funcionamento dos serviços.

Confiemos na sua acção, como órgão consultivo.

*Artur Alberto de Castro Pereira Lopes Cardoso*