

DO REGISTO PREDIAL

Pelo DR. MANUEL DA NAZARÉ RIBEIRO

SUMÁRIO

I

Do registo em geral :

- A — Breve esboço histórico
- B — Fim e utilidade do registo
- C — Sistema português
- D — O registo e o cadastro

II

Do registo em especial :

- A — Registo definitivo
- B — Registo provisório
 - 1.º por natureza
 - 2.º por dúvidas
- C — Conversão
 - A) — Do registo provisório por sua natureza
 - B) — Do registo provisório por dúvidas.

BREVE NOTICIA HISTÓRICA

Devemos, antes de tudo, referir que a denominação «registo predial» não se apresenta constante, como à primeira vista poderia supor-se. Através da evolução histórico-legal do sistema designado hoje «registo predial», se a marcha evolutiva de toda a instituição é uma realidade, não deixa de ser exacta também a evolução do nome conglobador ou unificador desse mesmo sistema. Aparece-nos, deste passo, primeiramente, o «registo hipotecário». Só assim se explica que já em 1836 o registo das hipotecas seja a denominação genérica observada.

No entanto, e fundamentalmente, a designação informadora de toda a sistemática do registo não implicava, como ainda hoje, qualquer mutação na essência da instituição jurídica. As mesmas características, os mesmos efeitos, as mesmas causas determinantes são garantia da individualidade desta matéria.

Aqui, neste pequeno esboço histórico do registo predial em Portugal, não curaremos de expor tudo o que poderia referir-se.

Isso exorbitaria, por um lado, do carácter essencialmente modesto e desprezencioso do nosso trabalho, por outro, da índole sistemática e simples que quisemos imprimir-lhe.

Não perderemos tempo em expor amplos e extensos textos positivos mas tal facto não nos impedirá porém, de, sobre eles, indicarmos doutrina que seja a matéria objectiva.

Dividiremos esta pequena parte histórica em três fases ou períodos, lógica e perfeitamente demarcada por diplomas legislativos caracteristicamente particulares.

Um primeiro período até 1836, momento em que nos aparece o chamado «Registo das Hipotecas».

Um segundo período, desde o decreto criador deste Registo até à Lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863. Daqui até ao nosso Código Civil — situa-se um terceiro período.

Chega-nos depois uma fase que termina com o Regulamento de 1898.

Por fim um período desde o citado Regulamento até ao Código do Registo Predial de 1933.

Finda esta evolução, indicaremos também algumas reformas que não dão, «de plano», a legislação vigente sobre o objecto em estudo.

1.º período (até 1836)

Neste espaço de tempo, toda e qualquer legislação hipotecária não exige o registo. Conserva-se alheia a ele.

Cite-se a título meramente exemplificativo : a primeira Lei sobre o penhor de D. Afonso IV ; as Ordenações Manuelinas (Livro II, tit. 31 ; Livro III, tit. 77 e Livro IV, tit. 33) e as Ordenações Filipinas (Livro II, tit. 52 ; Livro III, tit. 84 e Livro IV, tits. 3, 9 e 10) ; a Lei de 22 de Dezembro de 1761, sobre as preferências da Fazenda Real ; a Lei de 20 de Junho de 1774, sobre graduação das hipotecas e, de

uma maneira geral, ampliação do privilégio das preferências a todo e qualquer credor em situações análogas quanto ao crédito respectivo.

O próprio Código Comercial de 18 de Setembro de 1833 segue a mesma orientação por intermédio do disposto no art.º 1.316.º (registo de navios).

Como realidade legislativa neste primeiro período, com caracteres já próprios da formalidade do registo, temos notícia do Alvará de 9 de Junho de 1801, sobre o Cadastro e Livro Geral da Propriedade (inscrição obrigatória, sob cominação de apreensão da propriedade).

Este Alvará, inovador conforme se vê do simples enunciado da matéria que tem por objecto, não encontrou, no entanto, eco no domínio prático das efectivações legislativas.

Este facto deve-se naturalmente à influência do Direito Romano, que sempre contrariou que se desse ao acto da inscrição o significado amplo de modo absoluto de adquirir.

Assim se explica que em Portugal o registo, quer o registo de início meramente hipotecário, quer o registo propriamente predial, fosse informado por uma única directriz, a qual dava importância extrema ou quase única ao acto da descrição dos prédios.

Ainda aqui se segue a tradição romana, que recusa à inscrição os efeitos de aquisição da propriedade, aliás como já acima deixámos dito.

A este propósito, convém referir que o carácter de certeza que o registo predial procura obter com a identificação dos prédios, não encontra apoio absoluto na simples descrição tal como é feita, sendo, aliás, e apesar disso, a melhor forma de identificar.

2.º período (desde 1836 até 1863)

Inicia-se este período com o aparecimento do chamado Registo das Hipotecas, criado pelo decreto de 26 de Outubro de 1836, prolongando-se até à Lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863.

Este período sofre, já, além da influência do Direito Romano, a do Código Civil francês.

O decreto de 26 de Outubro de 1836, depois de estabelecer no seu art.º 1.º que em todos os julgados, onde existirem Juizes de Direito, haverá um ou mais livros de registo, no art.º 2.º refere-se à obrigatoriedade do registo e o artigo seguinte declara que os encargos

sobre os prédios serão ineficazes enquanto não forem registados e os seus efeitos só começarão a contar-se da data do registo.

No art.º 5.º decreta-se que para que os registos conservem os seus efeitos, além de dez anos contados da sua data, deverão ser renovados dentro do último ano de cada decénio.

Pode ainda dizer-se que através das várias disposições do decreto se nota o fim, que é o registo das hipotecas.

No § 2.º do art.º 4.º mencionam-se dois diplomas que são dos mais antigos textos concernentes à matéria — as Leis de 22 de Dezembro de 1761 e de 20 de Junho de 1774.

O decreto de 36 foi posto em execução pelo decreto de 3 de Janeiro de 1837.

Deve notar-se desde já, que o decreto regulador, por intermédio do disposto no seu art.º 11.º, apenas se refere aos (5) livros para o registo das hipotecas, quer as anteriores à instalação do registo, quer as posteriores, para o seu distrato, alteração ou renovação, tanto para as primeiras como para as segundas, e para o índice geral e alfabético de todos os livros atrás referidos.

Isto, de certo modo, está em manifesta contradição com o decreto regulado, pois no decreto de 36 a obrigatoriedade do registo ampliava-se às hipotecas e a outros factos.

3.º período (desde 1863 até ao Código Civil)

Em 1863 publica-se a Lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863, em certa medida fruto da proposta de Código de crédito predial, de 29 de Fevereiro de 1860, da autoria de Silva Ferrão e de Carvalho Martens, seguindo o sistema germânico.

Esta Lei estabelece uns certos princípios que dão já a estrutura do registo, o da publicidade e da especialidade, da prioridade e da legalidade.

A Lei hipotecária alarga o âmbito do registo e a ele sujeita outros actos além das hipotecas, o domínio ou propriedade, os ónus reais e as acções.

O princípio da publicidade está consagrado no art.º 36.º: se se não tiver efectuado o registo do direito não se pode fazer valer esse direito contra outro que tivesse efectuado o registo, mesmo sendo posterior.

O segundo princípio enunciado, o da especialidade, tanto física como jurídica, tem consagração também: a descrição é acto separado, da inscrição.

A descrição passa a ser a base do sistema de registo.

Estabelecem-se ainda os princípios da prioridade e da legalidade. Aliás, todos os princípios expostos encontram eco no Regulamento da Lei Hipotecária de 4 de Agosto de 1864.

Admite-se o registo provisório, confere-se ao funcionário poderes de recusa de inscrições e alarga-se o âmbito do registo.

4.º período (desde o Código Civil (1867) até 1898)

Depois da Lei Hipotecária o Código Civil, de 1 de Julho de 1867, estabeleceu já normas definitivas sobre o registo, normas que ainda hoje o orientam.

O art.º 949.º alarga mais o âmbito do registo. Passa a haver um livro próprio para as inscrições de transmissão (art.º 957.º).

Seguindo-se ainda o princípio da legalidade, dá-se ao Conservador o poder de recusa do registo, quer definitivo, quer provisório (art.ºs 179.º e 180.º, do Regulamento do Registo Predial, de 14 de Maio de 1868, que deu forma última ao disposto no Código Civil).

Ainda pelo art.º 59.º do Regulamento de 1868 o requerimento é acto essencial para o registo poder ser efectuado.

Falemos também do Regulamento de 1870 (28 de Abril) onde se fixa o valor da inscrição no registo pela primeira vez (art.º 149.º) e onde se exara o princípio do «trato sucessivo» ou do «encadeamento dos actos jurídicos» (art.º 124.º), pois se se inscreve a favor de uma pessoa um certo direito que lhe pertence, só a seu requerimento ou de sucessor seu o direito poderá sofrer algum desvio na sua inscrição.

Ainda se menciona o Código de Processo Civil de 1876 (8 de Novembro) que origina mais um ónus real — a adjudicação de rendimentos.

5.º período (desde 1898 até 1929)

No Regulamento de 1898, em essência, melhora-se a individualização ou identificação dos prédios, simplificando-se o sistema de registo e, de uma maneira geral, todo o serviço.

Regulam-se neste diploma, pormenorizadamente todas as operações do registo, desde a apresentação no diário até à feitura do certificado.

É esta, em síntese, a contribuição do Regulamento de 20 de Janeiro de 1898 para o aperfeiçoamento do sistema de registo predial: simplificou-se a documentação, alargou-se o âmbito do registo, vigiou-se o serviço, decretou-se o cancelamento de encargos insubsistentes.

Posteriormente foram publicados o Regulamento de 21 de Outubro de 1922 e os Códigos do Registo Predial de 6 de Março de 1928; de 29 de Setembro de 1928 e de 4 de Julho de 1929, alterado pelo decreto n.º 22.253, de 25 de Fevereiro de 1933, hoje em vigor.

FIM E UTILIDADE DO REGISTO PREDIAL

A utilidade do registo predial é manifesta.

Parece, à primeira vista, que tendo o registo por fim dar publicidade aos actos, ele é apenas um meio de conservação de direitos.

Mas não é bem assim.

Se atendermos aos efeitos do registo, chegamos à conclusão de que ele é, sob certo aspecto uma formalidade necessária para a existência do acto.

A falta de registo dos títulos e actos a ele sujeitos não impede que sejam invocadas entre as partes, seus herdeiros e representantes; mas *com terceiros*, os efeitos de tais títulos ou direitos só começam desde o registo.

Por aqui se vê já a grande importância do registo.

Devemos notar que o registo também é necessário algumas vezes entre as próprias partes, como por exemplo no caso de hipoteca e de penhor em créditos hipotecários.

A hipoteca não registada num concurso de credores passa a ser um crédito comum (art.º 1.018.º do Cód. Civil). Sobre o penhor, o registo substitui a entrega (n.º 5 do art.º 164.º do Cód. do Notariado).

O registo é uma grande necessidade e tem muitas vantagens para as partes.

Sem o registo não pode requerer-se a posse judicial avulsa (art.º 1.043.º do Cód. do Proc. Civil) e sem o registo da penhora não pode prosseguir a execução, nem terá lugar a venda de bens (art.º 838.º do mesmo Código).

O registo da mera posse e do título de aquisição encurta os prazos da prescrição para 5 e 10 anos (art.ºs 526.º e 527.º do Cód. Civil).

O registo estabelece a presunção do direito de propriedade a favor dos registantes (art.º 267.º do Cód. do Reg. Predial).

Por último o registo garante os interesses dos registantes, aos quais não podem prejudicar os actos omissos do registo, anteriores à sua inscrição.

Parece-nos conveniente analisar o que é *terceiro*, ainda que muito resumidamente.

*

* *

Há autores que distinguem entre estranhos, interessados e terceiros pròpriamente ditos.

Esta distinção não afecta o nosso conceito de terceiro.

Terceiro não é toda e qualquer pessoa estranha ao negócio jurídico, mas uma pessoa que tem uma certa relação com o acto por virtude de outro acto ou facto jurídico.

Terceiros são todas as pessoas estranhas ao acto jurídico donde emanam em favor de outros, direitos que estão em colisão com os que elas têm ou pretendem ter (Dr. Guilherme Moreira, Instit. 1.º, pág. 523).

Assim, do conceito de terceiro resulta :

- a) — a não participação directa ou indirecta no acto jurídico ;
- b) — a existência de um outro acto em que o terceiro seja parte com um dos sujeitos do primeiro e venha assim a constituir-se em relação ao outro.

* * *

O Código contrapôs aos terceiros as *partes*, os seus herdeiros ou representantes.

O conceito de partes abrange não só as pessoas que outorgaram no acto jurídico, intervindo nele materialmente, mas as que nele foram representadas ou o ratificaram.

Herdeiros são as pessoas que sucedem na totalidade da herança ou em parte dela, sem determinação de valor ou de objecto.

Os herdeiros, como sucessores do autor da herança, ficam em relação aos actos jurídicos por eles realizados, na mesma situação.

São assim representantes do falecido. Mas a palavra represen-

tante ainda se emprega num outro sentido, quando se transferem direitos, sendo o que transfere — autor, e o que aceita a transferência representante.

*

* *

Deve notar-se que os herdeiros sucedem na totalidade da herança e os legatários em parte dela.

Esta distinção tem grande importância, porque os legatários são terceiros em relação a outros negócios jurídicos que tenha realizado o autor do negócio jurídico, em virtude do qual se constituiu representante.

Basta um pequeno exemplo para se demonstrar a importância desta distinção.

Assim, se *A* vendeu a *B* um prédio e tinha constituído a favor de *C* uma hipoteca, *B* é terceiro em relação a *C*, pois ficou relacionado com ele pelo facto de haver adquirido a propriedade do prédio sobre que recaía a hipoteca.

Por este pequeno exemplo se pode ver já a grande importância do registo.

Suponhamos que *C* não fez o registo da sua hipoteca e *B* registou logo a transmissão a seu favor.

A hipoteca nada vale contra *B* e *C* perdeu o direito de se pagar pelo produto do prédio.

«Qualquer pessoa que não seja parte, herdeiro ou representante, é considerada terceiro em relação ao acto jurídico; mas, para que tenha as garantias que a lei concede relativamente aos actos que, produzindo efeitos entre as partes, os não produzam em relação a terceiros enquanto se não observarem certas formalidades, é necessário que tenha adquirido um direito que esteja em colisão com o acto jurídico a que foi estranha e que portanto a pode lesar ou prejudicar». (Dr. Guilherme Moreira, Inst., 1.^a pág. 524).

*

* *

Vimos, ainda que muito ligeiramente, as vantagens do registo. Por estas vantagens se vê qual o fim e utilidade do registo.

O Registo Predial estabelece as formalidades necessárias para

que os actos produzam efeito em relação a terceiros, isto é, garantir a segurança nas relações jurídicas, evitando que as partes sejam enganadas ou defraudadas.

As formalidades do registo não constituem um facto jurídico nem prova legal dele e não podem dar eficácia a um acto nulo.

Quando o registo não tenha sido feito, não pode invocar-se o conhecimento que porventura o terceiro tenha do acto não registado.

Não se admite prova contra essa falta.

Assim uma testemunha de uma escritura de compra de um prédio, comprou depois esse prédio e registou a transmissão antes do primeiro comprador, este não pode opor àquele o seu conhecimento para evitar que ele tome posse do prédio.

Há outras formalidades além do registo para que o acto produza efeito em relação a terceiros, como a cessão que tem de ser notificada ao devedor por forma autêntica (art.º 789.º do Cód. Civil) o penhor que deve constar de documento autêntico ou autenticado (art.º 858.º), etc.

Mas a formalidade mais importante é, como vimos, o registo predial.

O registo predial assenta em princípios certos :

- a) — Publicidade, em virtude do qual se dá a conhecer os actos registados ;
- b) — Especialidade, ou seja a determinação clara e precisa dos prédios e dos direitos e encargos que sobre eles incidem ;
- c) — Legalidade, que submete a registo só os actos válidos ;
- d) — Inscrição dos actos, que dá a conhecer o valor jurídico dos actos ;
- e) — Trato sucessivo, ou o encadeamento dos actos pelo qual se conhece a história jurídica do prédio ;
- f) — Instância, que exige o requerimento dos interessados. O Conservador não pode registar officiosamente.

Não nos alongaremos mais sobre esta parte, porque a simples enunciação destes princípios mostra bem o fim, utilidade e vantagens do registo.

O SISTEMA PORTUGUÊS DO REGISTO PREDIAL

I

Período anterior ao Código Civil

No esboço histórico fizemos referência aos vários diplomas, mas no presente capítulo notaremos as principais alterações, o sistema e o modo de fazer os registos.

O nosso registo, após uma evolução lenta, tem hoje uma organização perfeita, pode dizer-se com verdade e sem receio de desmentido.

Pelo decreto de 26 de Outubro de 1836, devia haver em cada Juízo de Direito um livro de registo, donde constassem os prédios hipotecados por convenção, testamento ou Lei, os litigiosos por acção sobre domínio ou penhora, os doados ou alienados com reserva de usufruto em quanto este não acabasse, (art.º 1.º e 2.º), com excepção da hipoteca dos bens do marido pelo dote da mulher (§ único do art.º 3.º).

Os encargos referidos eram ineficazes antes do registo (art.º 4.º) e os registos para conservarem os seus efeitos deviam ser renovados de 10 em 10 anos (art.º 5.º).

Os registos eram escritos sucessivamente, sem entre eles mediar espaço mais que o preciso para os distinguir, conservando na margem oposta o espaço necessário para se anotarem as baixas (art.º 9.º) e os registos eram averbados nos títulos ou documentos por onde se fazem, com declaração da data e folhas do livro onde foram lançados e com a assinatura do Tabelião (art.º 10.º).

Este sistema era excessivamente rudimentar e por isso o decreto de 3 de Janeiro de 1837 criou em cada julgado um Tabelião de registo e em Lisboa 4, sendo 3 para a cidade e 1 para a comarca formada pelos julgados. No Porto havia 3 (art.º 1.º).

Por este decreto passaram a existir 5 livros (art.º 11.º):

- 1.º — Um para as hipotecas anteriores à instalação do registo ;
- 2.º — Dito para o seu distrate, alteração ou renovação ;
- 3.º — Dito para as hipotecas posteriores à instalação do registo ;
- 4.º — Dito para o seu distrate, alteração ou renovação ;
- 5.º — Dito para índice geral e alfabético de todos os outros.

Indicou-se a forma de fazer os registos, a sequência dos livros e a responsabilidade por eles durante 40 anos por parte do Tabelião (art.º 12.º e 13.º).

*

* *

A Lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863

Esta Lei alterou profundamente o sistema do Registo e estabeleceu normas a seguir sobre actos sujeitos a registo e modo de efectuar os registos.

No seu art.º 33.º estabeleceu quais os actos sujeitos a registo e no art.º 35.º o modo de o fazer.

Os registos eram feitos num livro apenas em que se destinava uma ou mais folhas, debaixo de um número de ordem seguido para a descrição e designação dos prédios pela primeira vez sujeitos a registo.

Determinou-se que o efeito dos actos sujeitos a registo só começava desde o registo (art.º 36.º).

Fez-se uma grande inovação: criou-se o registo provisório (art.º 52.º), facultativo (art.º 55.º), com a duração de um ano se não for renovado (art.º 59.º).

O registo provisório das acções pode ser renovado provando-se que o processo está em contínuo andamento ou foi anulado (art.º 60.º) e o do dote sem número limitado de vezes (art.º 63.º).

As descrições ou inscrições deviam ser feitas por extracto (art.º 44.º, 45.º e 46.º).

O registo fazia-se descrevendo-se o prédio debaixo do número de ordem seguido e as inscrições eram lançadas debaixo de outro número de ordem correlativo ao respectivo espaço em branco da mesma folha ou folhas (art.º 35.º).

Um livro servia para tudo; para as descrições e para as inscrições, mas este modo de fazer os registos, não obstante representar uma indiscutível melhoria sobre o sistema de 1836, era ainda confuso, não oferecia condições de clareza e brevidade nas buscas, nem se compadecia com o contínuo desenvolvimento das relações sociais.

O Regulamento de 4 de Agosto de 1864 veio já melhorar muito o sistema do registo, tornando-o mais prático, mais claro e mais acessível, mas ficou ainda muito incompleto.

Assim, nos art.º 32.º e 33.º determina-se quais os livros que devem existir na Conservatória :

- 1.º — Diário m/A
- 2.º — Das descrições e inscrições prediais m/B
- 3.º — Das hipotecas m/C
- 4.º — Índice real m/D
- 5.º — Índice pessoal m/E

Este regulamento estabeleceu um salutar princípio : o de que os Conservadores não podem praticar officiosamente os actos de registo e as partes têm de fazer um requerimento para que os actos sejam efectuados (art.º 59.º).

O Diário serve para que nele sejam lançados os requerimentos, diáriamente, por ordem cronológica e de apresentação, passando-se no fim do dia uma linha horizontal por baixo do encerramento, com que deve terminar neste livro o serviço de cada dia (art.º 38.º).

Tem excepcional importância a apresentação e a linha por baixo do encerramento em virtude do art.º 64.º, porque os títulos terão em cada dia o número de ordem que lhes pertencer e que neles será escrito no acto da apresentação, e a prioridade desse número regulará a preferência do registo.

Do m/A consta o n.º de ordem, a data, o nome do apresentante, o título, a rubrica e o Livro onde se fez o registo.

No livro B há uma parte destinada à descrição predial, seus averbamentos e anotações, e a outra ao Registo de Propriedade, seus averbamentos e anotações.

O livro C. destina-se apenas ao registo de hipotecas, seus averbamentos e anotações.

O índice real deve ser organizado por freguesias e dele consta o número de ordem da indicação, o número de ordem da descrição predial, o valor do prédio, o nome do possuidor, a data da indicação e as anotações supervenientes.

No índice pessoal há o número de ordens e o nome do possuidor, a profissão, referência aos livros de registo, referência aos nomes correlativos e anotações e correcções.

Este regulamento contém a par de uma melhor orgânica dos serviços, embora ainda muito deficiente, certas determinações que ainda hoje são observadas.

Assim o Conservador não deve fazer exame nem reparo sobre os documentos, antes de tomar nota da sua apresentação no Diário e no título; não há obrigação de registar definitivamente actos de legalidade duvidosa (art.º 154.º); regula o recurso dos Conservadores (art.º 159.º e seguintes); e as certidões e certificados (art.º 172.º e seguintes).

Quando houvesse dúvidas sobre a legalidade do acto, o Conservador devia entregar à parte a declaração escrita da falta (art.º 157.º) para ela poder recorrer e quando o Conservador tiver levantado dúvidas ao registo deverá abrir registo provisório que será convertido por sentença.

II

O Código Civil

O instituto do registo vem regulado na Secção VII do Título I— Livro II da parte II, nos art.ºs 949.º a 1.004.º.

No art.º 949.º enuncia o Código quais os actos sujeitos a registo e no art.º 955.º fere de nulidade, em relação a terceiros, os actos de que resulte modificação ou transmissão de propriedade, praticados por qualquer pessoa a favor de quem a transmissão dela tenha sido feita, na forma indicada no § único do art.º 951.º ou por seus herdeiros ou representantes, se achando-se determinados os bens, a transmissão não foi registada.

O art.º 957.º indica os livros que devem existir em cada Conservatória que são :

- 1.º — Diário
- 2.º — Registo de descrições
- 3.º — » » inscrições
- 4.º — » » hipotecas
- 5.º — » » transmissões

A organização das Conservatórias, os direitos e as demais obrigações dos Conservadores, serão determinados em regulamento especial (art.º 987.º).

Em virtude desta disposição e para pôr em execução o registo, foi promulgado o Regulamento de 14 de Maio de 1868.

No seu art.º 59.º indica quais os livros que devem existir na Conservatória :

- 1.º — Diário m/A
- 2.º — Registo das descrições prediais m/B
- 3.º — » » hipotecas m/C
- 4.º — » » transmissões m/G
- 6.º — Índices reais m/D
- 7.º — Índices pessoais m/E

A ligação das descrições feitas no B com as inscrições hipotecárias ou com outras, e com as transmissões e vice-versa, far-se-á por meio de quotas sumárias, lançadas ao lado de cada um destes registos (§ 6.º do art.º 50.º e § 6.º do art.º 957.º do Cód. Civil.

Por decreto de 28 de Abril de 1870, novo Regulamento foi publicado, em virtude da criação de Conservatórias em todas as comarcas pelo decreto de 17 de Dezembro de 1869.

Este Regulamento alterou o de 1868 estabelecendo as normas a que devem obedecer o Diário e os livros de registo (art.º 31.º e seguintes) e fixando em 10 os índices pessoais (art.º 38.º), sendo

- o 1.º destinado à letra A
- o 2.º » às letras B e C
- o 3.º » » » D e E
- o 4.º » » » F e G
- o 5.º » » » H e I
- o 6.º » à letra J
- o 7.º » às letras K e L
- o 8.º » à letra M
- o 9.º » às letras N O P Q e R
- o 10.º » » » restantes

Uma inovação se fez : a de que o registo definitivo constitui presunção jurídica de que o direito pertence à pessoa a favor de quem foi feito.

Não alargaremos esta pequena exposição por isso que apenas queremos expor o sistema do registo em geral e não o registo de cada um dos actos a ele sujeitos e a sua evolução.

O REGULAMENTO DE 1898

A publicação do Regulamento de 20 de Janeiro de 1898 obedeceu à necessidade de corrigir o de 1870, que ao fim de 30 anos de vigência não correspondia já às necessidades do serviço que a prática revelou.

Também desde 1870 foram publicados muitos diplomas que modificaram a legislação respeitante ao registo predial, como a carta de Lei de 24 de Abril de 1873, que modificara o regulamento na parte relativa ao processo executivo hipotecário, o Código do Processo Civil, aprovado por carta de Lei de 8 de Novembro de 1876, e outros.

São do relatório justificativo do decreto os seguintes passos :

«O projecto do regulamento, além da indicada vantagem de ficar sendo a compilação ordenada e regular das disposições vigentes acerca do registo predial, e só dessas, terá outra ainda de maior alcance, qual a de tornar mais simples e por isso mais fácil e prático o serviço.»

«É sabido que a legislação portuguesa adoptou com respeito ao registo predial o sistema da descrição separada de cada prédio e o de inscrição do acto jurídico que sobre aquela recai. Demanda, pois este sistema por um lado a mais rigorosa identificação dos prédios e por outro exige a determinação precisa do que deve conter cada inscrição. Ora, o presente regulamento procura satisfazer a estas duas grandes necessidades.»

«... e no tocante ao serviço, torná-lo tão simples, fácil, expedito e económico, quanto a publicidade dos direitos reais, a segurança das partes e dos terceiros e a justa remuneração dos respectivos funcionários, permitam.»

Este regulamento, não obstante a publicação do regulamento aprovado pelo decreto n.º 8.437, de 21 de Outubro de 1921, dos Códigos aprovados pelos decretos n.ºs 15.986, de 29 de Setembro de 1928, 15.113, de 6 de Março de 1928 e 17.070, de 4 de Julho de 1929, diploma actualmente em vigor, é verdadeiramente a espinha dorsal do Registo Predial.

Analisando as várias disposições desse regulamento e dos diplomas posteriores podemos afoitamente expor qual é o actual sistema do registo predial.

*

* *

Como vimos, o sistema do nosso registo adoptou a descrição separada de cada prédio e o da inscrição do acto jurídico que sobre ela recai.

A descrição corresponde à parte física do registo e a inscrição à parte jurídica.

Por isso o sistema do nosso registo assenta essencial e invariavelmente na identificação dos prédios sobre que recai a inscrição.

Isto nos leva a apreciar em primeiro lugar.

A DESCRIÇÃO

A descrição, como ensina o Dr. Clemente de Mendonça, *Registo Predial Prático*, pág. 81, «*tem por fim a publicidade do prédio sobre que recai a inscrição, ou como vulgarmente se diz, o registo, para que toda a gente possa, em qualquer tempo, ver esse prédio e tomar conhecimento da sua natureza, constituição, situação e confrontações, numeração policial, se a tiver, e, em suma, de tudo quanto possa servir à sua identificação, pelo que deve ser feita com toda a individuação possível, para que não possa haver confusões nem duplicação.*»

Por aqui se vê a importância da descrição e o cuidado que deve haver ao effectuá-la.

O Código exige como elementos essenciais que não devem ser omitidos:

- 1.º — *O número de ordem*, número que apenas seja lançado no livro B. fica sendo o número do prédio (art.º 215.º, n.º 1.º do Código actual) que deve ser descrito distinto e separadamente (art.º 27.º do mesmo Código);

- 2.º — *A qualidade do prédio*, se é rústico ou urbano ou misto. Em todos eles é necessário mencionar a sua composição. Nos rústicos convém declarar se é uma courela, se tem poço e nora, lameiro, uma quinta murada, etc.
Se é urbano deve indicar-se se é para habitação, armazém, fábrica ou estabelecimento.
Nos mistos deve distinguir-se bem a parte urbana da parte rústica ;
- 3.º — *A situação do prédio* : deve enunciar-se o sítio, lugar e freguesia ;
- 4.º — *Numeração policial* : a rua e a numeração policial é um elemento que não pode deixar de constar da descrição ;
- 5.º — *Confrontações* : são um elemento importante na descrição, mas falível pela mudança dos proprietários confinantes.
Este elemento muitas vezes é alterado pelas próprias partes para evitar a aplicação do art.º 269.º que exige que intervenha no acto a pessoa em nome de quem estiver inscrita a transmissão, domínio ou posse.
Isso dá lugar às duplicações das descrições, o que a todo o custo se deve evitar ;
- 6.º — *A denominação do prédio* : Este elemento facilita muito as buscas. É por isso de atender ;
- 7.º — *A medição ou área* : Este elemento é decisivo e evita muitos pleitos judiciais.
A Lei, porém, não o exige, talvez por ser muito onerosa para as partes a organização da respectiva planta.
Quando há, porém, dúbidas a planta renova-se e evita questões desnecessárias ;
- 8.º — *O valor venal e o número da matriz ou a declaração de que foi feita a participação para ser inscrito* : O valor venal é o que consta dos títulos, hoje corrigido pelo da matriz em virtude da nova Reforma aprovada pelo decreto n.º 37.666, de 19 de Dezembro de 1949 (art.º 13.º da tabela) ;

9.º — *Anotação no Índice Real*: Esta anotação é imprescindível para as buscas. As descrições são extractadas no Índice Real, donde ainda se extraem verbetes catalogados por ordens de ruas, sítios ou lugares e freguesias.

10.º — *A assinatura do Conservador*; e:

11.º — *Lançamento da quota de referência a outros livros*: À margem da descrição lançam-se as quotas de referência aos outros livros.

Por essas quotas se vai ver quais os registos que foram feitos sobre o prédio.



A descrição deveria fazer prova plena sobre o prédio a que respeita.

Não se tem admitido esse princípio e parece-nos que com razão.

Não obstante o legislador ter posto todo o cuidado para que a descrição seja como que a fotografia do prédio, isso nem sempre pode acontecer.

Em primeiro lugar, porque a descrição sofre de vez em quando alteração nos seus elementos, confrontações, composição, denominação de ruas e numeração, pelo que é absolutamente indispensável ter sempre a descrição actualizada.

Além disso, a própria parte pode requerer alterações à descrição, como se demolir um prédio e construir outro, se alargou as dependências, se murou ou alterou a constituição, como por exemplo se mudou uma mata em terra lavrada e vice-versa.

Em segundo lugar, não há obrigação de apresentar plantas ou fotografias, pelo que a descrição é uma representação física do prédio.

Apesar disso, o nosso sistema é bom, dá lugar a muito poucas dúvidas, é simples, claro e compreensível.

O REGISTO E O CADASTRO

Em 1801 foram incumbidos os cosmógrafos do reino de organizar o cadastro e livro geral da propriedade, sendo a inscrição obrigatória para os respectivos possuidores, sob pena de apreensão.

Deviam fazer o levantamento da carta geral das comarcas a que pertenciam, das vilas e concelhos, subordinados à carta corográfica do país.

A organização do registo ficou para mais tarde, mas como não se fez o levantamento então e ainda não está feito, o registo foi regulado e organizado nos termos já expostos.

São muitas e variadas as medidas que têm sido tomadas sobre o cadastro.

O decreto n.º 36.505, de 11 de Setembro de 1947, que organizou os serviços de avaliação do cadastro geométrico da propriedade rústica, alterou os decretos n.ºs 11.859, de Julho de 1926, 12.451, de 9 de Outubro do mesmo ano e 14.162, de 26 de Agosto de 1927, e atendeu às necessidades que a prática de mais de 20 anos tinha mostrado existirem.

Paralelamente, este decreto modificou segundo a melhor sistematização a totalidade dos preceitos vigentes de então para cá e procurou tornar claro de todos os interessados o conhecimento do assunto.

*

* *

Todas as operações do cadastro têm por finalidade a organização :

- a) — das matrizes prediais ;
- b) — do registo cadastral ;
- c) — do registo de pessoas que usufruem rendimentos sujeitos a contribuição predial provenientes de prédios de que não são proprietários.

As matrizes prediais são organizadas por freguesias.

Organizadas definitivamente as matrizes cadastrais, temos que a descrição predial, feita em face delas, fica absolutamente certa.

O registo, embora não constitua um elemento para a existência do acto, o que de certo modo o tornou facultativo, pode e deve passar a ser obrigatório.

Assim entendeu a Nova Reforma, aprovada pelo decreto n.º 37.666, de 19 de Dezembro de 1949, dando execução ao art.º 2.º do decreto n.º 36.505, de 11 de Setembro de 1947 (art.º 18.º).

E assim foram criadas as conservatórias concelhias (art.º 1.º) e o registo tornado obrigatório.

Hoje, pode dizer-se que o nosso sistema é o mais perfeito e que a *descrição predial faz prova plena*.

Muitos concelhos estão já com o levantamento feito, organizadas as matrizes cadastrais e os registos.

DO REGISTO EM ESPECIAL

Registo definitivo

Sucintamente diremos duas palavras sobre o modo de fazer o registo.

A parte apresenta na Conservatória o requerimento com os documentos que devem servir de base ao registo.

O Conservador faz a apresentação no Diário e coloca o requerimento na parte dos registos a efectuar.

O registo é feito definitivamente, provisoriamente, ou recusado.

Impõe-se fazer uma distinção, porque registou há que têm de ser sempre feitos provisoriamente.

O registo divide-se por isso em :

- a) — definitivo ;
- b) — provisório.

As condições do registo definitivo e as do provisório são diferentes mas têm de comum constarem das mesmas operações — descrição do prédio a que respeitam e inscrição do direito que sobre ele recai, e em ambos serem lançados nos mesmos livros, segundo a prioridade da apresentação dos títulos no Diário (Dr. Guilherme Moreira, Instituições de Direito Civil, vol. I, pág. 552).

O registo definitivo ainda se distingue do provisório quanto aos efeitos, porquanto aquele subsiste enquanto não é cancelado ou não caduca por serem os efeitos do acto jurídico de duração certa e determinada (art.º 965.º do Cód. Civil e 270.º do Cód. do Reg. Predial), e este fica extinto de direito se no prazo de um ano não for convertido em definitivo, ou não for renovado quando a renovação é permitida (art.º 974.º do Cód. Civil e 271.º e 272.º do Cód. do Reg. Predial).

Assentes as principais diferenças entre registo definitivo e provisório, vamos analisar as condições necessárias para se efectuar o registo definitivo.

O Conservador para poder efectuar o registo definitivo tem de ver :

- a) — a legitimidade do requerente ;
- b) — se o acto é sujeito a registo ;
- c) — se o acto é legal ;
- d) — se o título é admissível a registo ;
- e) — formalidades fiscais.

a)

A LEGITIMIDADE

Os actos de registo não são officiosamente praticados pelos Conservadores, mas sim em virtude de requerimento de pessoa legítima, directamente ou por intermédio de mandatário (art.º 173.º do Cód. do Reg. Predial).

É em geral pessoa legítima para requerer os actos de registo quem tiver algum interesse, direito ou obrigação, nos mesmos actos ou os seus legais representantes (art.º 174.º do Cód. do Reg. Predial).

Em especial são pessoas legítimas para requerer os vários actos de registo :

- a) — por parte do menor, ausente ou interdito, os parentes, o pro-tutor, membros do conselho de família e o M. P. ;
- b) — por parte da mulher casada ou noiva, para o registo do seu dote ou hipoteca legal, além da própria dotada, sem dependência alguma de autorização do marido, os parentes, os dotadores e os ex-tutores ;

- c) — no caso de gestão de negócios e esta constar de documento autêntico, o gestor mas só para o registo provisório ;
- d) — para o registo de hipoteca ou de ónus à segurança de obrigações, cédulas ou escritos de obrigação geral de sociedade ou de particulares, de que trata o n.º 6 do art.º 49.º do Cód. Commercial, a sociedade ou particular que emitir esses títulos, e o portador ou detentor de qualquer número deles (art.º 175.º do Cód. do Reg. Predial).

*

* *

Fora destes casos, para se requerer o registo é necessário apresentar procuração bastante, se não vier transcrita no título ou não estiver já arquivada na Conservatória, ou então que o mandato se presumas.

A revogação da procuração será nela averbada a requerimento do mandante.

No mandato conferido a advogado, estagiário ou solicitador, consideram-se incluídos os poderes necessários para requerer actos de registo predial, sem excepção do registo provisório de quaisquer actos, promessas de transmissão ou da constituição de qualquer ónus ou hipoteca.

Finalmente, no mandato conferido para constituir, modificar ou extinguir qualquer acto, consideram-se compreendidos os poderes para requerer os respectivos registos.

Mas na falta de mandato, quando ele se torna necessário, pode ainda verificar-se a legitimidade do apresentante.

É o caso da prescrição do mandato.

O mandato presume-se pela apresentação dos títulos e quando o requerimento que os acompanhar for assinado por pessoa legítima para requerer o registo e a assinatura for devidamente reconhecida (§ 1.º do art.º 173.º do Cód. do Reg. Predial).

As certidões podem ser requeridas por qualquer pessoa (§ 2.º do mesmo artigo).

Assentes os princípios e bases em que deve assentar a legitimidade, há que averiguar se o acto é sujeito a registo.

b)

ACTOS SUJEITOS A REGISTO

Estão sujeitos a registo (art.º 949.º do Cód. Civil e 180.º do Cód. do Reg. Predial :

- 1.º — Os direitos reais sobre coisas imóveis, reputando-se como tais o domínio ou propriedade imóvel e as propriedades imperfeitas imobiliárias, enumeradas no art.º 2.187.º do Cód. Civil; mas o registo do domínio e das servidões aparentes, cujos sinais exteriores são permanentes, será facultativo;
- 2.º — Os ónus reais, considerando-se como tais, 1.º as *hipotecas*; 2.º a *penhora e arresto sobre bens imobiliários* ou *créditos hipotecários*; 3.º o *penhor em créditos hipotecários*; 4.º o *dote*; 5.º o *arrendamento por mais de um ano havendo adiantamento de renda, ou por mais de quatro não o havendo*; 6.º a *consignação de rendimentos para pagamento de quantia determinada ou por determinado número de anos*; 7.º a *adjudicação de rendimentos*.

A hipoteca de fábricas compreende também os maquinismos e móveis destinados à respectiva exploração, inventariados no título constitutivo da hipoteca e que não poderão ser retirados ou onerados pelos seus donos.

O registo das servidões militares continua a regular-se pela Lei de 24 de Maio de 1902.

- 3.º — As acções reais sobre designados bens imobiliários e quaisquer outras que se dirigem a haver o domínio e posse deles; as acções sobre nulidade do registo ou seu cancelamento; e as sentenças proferidas e passadas em julgado sobre qualquer destas acções;
- 4.º — As transmissões de propriedade imóvel por título gratuito ou oneroso e todas as transmissões de bens ou direitos imobiliários;
- 5.º — A mera posse.

O Código Civil foi modificado pelo decreto de 30 de Junho de 1870, que declarou facultativo o registo das servidões aparentes e pelo Cód. do Proc. Civil que sujeitou a registo a adjudicação de rendimentos e o arresto em bens imobiliários.

O registo das servidões, foros, censos ou quinhões anteriores a 1 de Abril de 1867 é feito nos termos do art.º 241.º e seguintes do Cód. do Reg. Predial.

O compásco, habitação, uso e usufruto, o arrendamento por mais de um ano, havendo adiantamento de renda e por mais de quatro não o havendo, e o dote, estão sujeitos desde 22 de Março de 1869, mas os outros ónus anteriores ao Código Civil ainda o não estão, para que produzam efeito em relação a terceiros.

O registo a que nos referimos sobre servidões, foros, censos ou quinhões anteriores ao Código Civil, é facultativo, como se vê do art.º 241.º do Cód. do Reg. Predial.

A transmissão de propriedade imóvel, quando for indeterminada, não está sujeita a registo e produz efeitos para com terceiros independentemente de registo.

*

* *

Para não alargarmos esta modesta exposição não analisaremos, acto por acto, os actos sujeitos a registo. /

No entretanto, sempre diremos alguma coisa, ainda que pouca, sobre alguns actos.

Começaremos pela posse.

A posse é um facto que se exerce públicamente e por isso parece que era desnecessário o seu registo para que produzisse efeitos em relação a terceiros.

Mas o registo abrevia a prescrição. A posse registada, desde que decorram 5 anos, dá lugar à prescrição da propriedade (n.º 1.º do art.º 526.º do Cód. Civil).

Quanto ao dote, a publicidade é necessária, porque sendo ele uma restrição ao direito de dispor ou alienar os bens, a falta de registo poderá defraudar terceiros adquirindo bens de que os proprietários não podiam dispor.

No arrendamento, se a renda é adiantada, o adquirente podia ficar

prejudicado na importância das rendas já pagas; se a renda não é adiantada o adquirente podia ficar inibido de utilizar o prédio.

Daí a necessidade do registo.

As hipotecas e consignação de rendimentos — Estes ónus acompanham os prédios e, quando os não acompanham, dão ao credor o direito de se pagar de preferência aos outros credores. Por isso interessa ao adquirente e aos outros credores o conhecimento da existência desses ónus.

A penhora e arresto — A penhora e o arresto dão preferência ao credor e além disso inibem o proprietário de dispor dos bens.

As acções — Para haver o domínio ou posse de determinados bens imobiliários, ou que tenham por fim a nulidade do registo ou do seu cancelamento, podem modificar a situação jurídica patrimonial, de modo que podem prejudicar terceiros que adquirissem esses bens e ignorassem a existência das acções.

Como já dissemos, o efeito da falta de registo é o acto ficar sem eficácia jurídica em relação a terceiros, como ensinam o Dr. Guilherme Moreira e outros, por isso o registo é facultativo no sentido de que não há outra sanção para quem o não efectui.

c)

DOCUMENTOS PARA OS DIVERSOS ACTOS DE REGISTO

O Código Civil no art.º 978.º indica que só serão admitidos a registo:

- 1.º — Cartas de sentença;
- 2.º — Autos de conciliação;
- 3.º — Certidões de deliberações do concelho de família, ou despachos do juiz, nos casos de sua competência;
- 4.º — Escrituras, testamentos ou quaisquer outros documentos autênticos;
- 5.º — Títulos de estabelecimentos de crédito predial devidamente autorizados;
- 6.º — Escritos particulares de contratos cujo valor não exceda a 1.000\$00, nos casos em que o Código os permite, e tendo os requisitos que nele são exigidos;

7.º — Contratos de arrendamento de bens imóveis por mais de quatro anos ou por mais de um, se tiver havido antecipação de renda.

O Regulamento de 1898 e o Código actual, aprovado pelo decreto n.º 17.040, de 4 de Julho de 1929, estabeleceram uma regra geral, a de que :

«são exclusivamente admissíveis a *registro definitivo* os documentos legais e suficientes para prova dos actos cujo registro se pretende (art.º 191.º do Cód. do Reg. Predial).»

Em face desta disposição foi alterada a enumeração do art.º 978.º do Cód. Civil, que era taxativa e passou a ser enunciativa.

Assim não existem hoje cartas de sentença, mas apenas certidões da sentença.

Pelos n.ºs 6.º e 7.º do art.º 978.º admitiam-se documentos particulares para titularem transmissões de imobiliários e as hipotecas cujo valor não excedesse Esc. 1.000\$00 e os arrendamentos, mas hoje, quer as hipotecas, quer os arrendamentos sujeitos a registro, têm de constar de escritura pública (art.º 163.º, n.ºs 1, 2 e 6 do Cód. do Notariado).

Em todos os títulos se deve declarar o número da descrição, exceptuados os testamentos, e quando o prédio não estiver descrito esse facto mencionar-se-á no documento em face da certidão negativa passada pela Conservatória (art.º 193.º do Cód. do Reg. Predial).

Também nas relações de bens em inventário se deverão indicar os números que os prédios têm na Conservatória respectiva e a sua omissão só pode comprovar-se por meio da certidão negativa.

Quando houver alteração da numeração policial ou de nomenclatura das ruas, as Câmaras devem fornecer às partes, gratuitamente, e enviarão às Conservatórias, as respectivas notas autênticas.

Se os documentos apresentados forem insuficientes para se fazer a descrição e houver alteração superveniente dos seus elementos sobre a qualidade, situação, confrontações, denominação ou medição, a parte tem de apresentar declarações complementares (art.º 197.º do Cód. do Reg. Predial).

Hoje há contratos para os quais a lei estabelece títulos especiais como os celebrados com a Caixa Nacional de Crédito, Casais de

Família e outros; o Conservador terá de se regular pelo que determinam essas leis.

O novo Código do Processo Civil estabeleceu um novo documento para prova da transmissão por arrematação—o título de arrematação, no qual se identificarão os bens, se certificará o pagamento do preço e de sisa e se declarará a data da transmissão, que deve coincidir com os da praça em que os bens tiverem sido adjudicados (art.º 905.º do Cód. do Proc. Civil).

Antes da arrematação, como é óbvio, há a penhora, para cujo registo basta uma certidão em que se indiquem os nomes do exequente e do executado, a quantia por que se move a execução e se declare que foi ordenada a penhora de determinados bens. Quando estes estiverem descritos a identificação consistirá na indicação dos números respectivos (art.º 838.º do Cód. do Proc. Civil).

Parece-nos que o Conservador deverá exigir para o registo definitivo que se cetrifique que o despacho que ordenou a penhora foi notificado ao executado (1.ª parte do mesmo artigo).

Só assim fica feita a apreensão.

*
* *
*

Para se registar definitivamente um acto, necessário é verificar se ele é legal.

Apreciemos, pois

d)

A LEGALIDADE DO ACTO

O Conservador, ao examinar os documentos para efectuar o registo, tem que verificar se o acto é legal, isto é, se reúne as condições de validade intrínseca e de validade extrínseca.

As condições de validade intrínseca são aquelas que o art.º 643.º do Código Civil estabelece para que o acto seja válido :

- 1.º — capacidade dos contraentes;
- 2.º — mútuo consenso;
- 3.º — objecto possível.

Averiguado que o acto foi feito por pessoa com a capacidade para o efectuar, que houve mútuo consenso e que o objecto é possível, o registo, deve ser feito definitivamente.

Surge, porém, um problema.

Se o acto é nulo ou anulável, pode o Conservador fazer o registo ?

Devemos fazer uma distinção :

- a) — ou o acto é nulo absolutamente ; ou
- b) — é simplesmente anulável.

Se o acto é ferido de nulidade relativa e por isso anulável, como se se trata de venda feita por um maior, da venda de imobiliários feita pelo marido sem outorga da mulher, ou da constituição duma hipoteca, o Conservador deve fazer o registo, pois *«não só não tem competência para julgar da capacidade das partes, mas, tratando-se de uma nulidade relativa, só as pessoas interessadas podem requerer a nulidade do acto, o qual produzirá efeito enquanto a nulidade não for julgada por sentença»* (Dr. Guilherme Moreira, Instituições, 1.º, «pág. 560).»

O Dr. Guilherme Moreira entende, quanto aos actos inexistentes ou absolutamente nulos, que mesmo quando o Conservador tenha a certeza de que o são, mesmo assim, o Conservador deve abrir registo provisório.

Também assim o entendemos, porque o registo provisório não prejudica, ao passo que a recusa pode dar lugar a prejuízos graves.

Com efeito, a nulidade absoluta verifica-se quando ao acto falta qualquer dos requisitos que por lei são necessários para a sua constituição.

Assim é nulo o testamento feito por um menor, a venda dum imóvel feita verbalmente.

Casos há em que o acto parece ser absolutamente nulo, como a venda de coisa alheia, porque ninguém pode vender senão o que é seu, mas a venda fica perfeita se o vendedor adquirir a coisa vendida (art.º 1.555.º, § único, do Cód. Civil).

Este acto, como se vê, é apenas anulável.

Se não se fizesse o registo provisório, não poderia haver prejuízo, com uma penhora ou outro acto ?

É claro que os notários exigem sempre que as partes intervenham nos actos de modo que não resulte nem nulidade absoluta, nem relativa.

*
* *

Concluindo, o Conservador deve fazer o registo definitivo, quando

- a) — a parte requerente for legítima ;
- b) — o acto seja sujeito a registo ;
- c) — o título seja o legal para prova do acto ;
- d) — o acto seja legal.

Isto quanto à parte pròpriamente substantiva, porque nos resta ainda, quanto ao registo definitivo, tratar de :

e)

AS FORMALIDADES FISCAIS

O art.º 212.º do Cód. do Reg. Perdial dispõe que nenhum acto submetido a registo e sujeito a Direitos à Fazenda Nacional pode ser definitivamente feito sem que se mostrem pagos ou assegurados os referidos direitos.

Já o Código Civil no seu art.º 980.º não admitia a registo os títulos sem que se mostre que estão assegurados ou pagos os direitos que pelo respectivo acto se devem à Fazenda Nacional ; e, sendo dívida hipotecária que vença juros, sem que se tenha feito o competente manifesto.

Dum modo geral todos os direitos reais sobre as coisas imóveis, os ónus reais e todas as transmissões de propriedade imóvel por título gratuito ou oneroso e todas as transmissões de direitos ou bens imobiliários, estão cativos do respectivo imposto devido à Fazenda Nacional.

E assim estão sujeitos a sisa, nos termos do Regulamento de 23 de Dezembro de 1899 ;

- a) — a enfiteuse ;
 - b) — o censo consignativo ;
 - c) — o quinhão ;
 - d) — o usufruto. Quando é gratuito está sujeito a imposto sobre sucessões e doações (art.º 4.º, n.º 1 e 3 do Regulamento);
 - e) — a habitação. Quando é por título gratuito está sujeita a imposto sobre sucessões e doações (art.º 4.º, n.º 3 do Regulamento);
 - f) — o direito de uso. Quando é gratuito está também sujeito ao imposto sobre sucessões e doações (art.º 1.º e art.º 4.º — n.º 5 do Regulamento);
 - g) — o compáscuo ;
 - h) — as servidões — Quando constituídas por título gratuito pagam o imposto sobre sucessões e doações (art.º 4.º, n.º 10 do Regulamento).
- A cessação a título oneroso paga sisa e a título gratuito paga aquele imposto.
- i) — Os arrendamentos a longo prazo, ou quando as suas renovações excedam 20 anos (art.º 3.º, n.º 11);
 - j) — a consignação de rendimentos ;
 - k) — as transmissões a título oneroso.

Se a transmissão é a título gratuito paga o imposto sobre sucessões e doações.

Nas transmissões por título oneroso exemplificaremos :

- 1.º — a compra e venda ;
- 2.º — escambo ou troca ;
- 3.º — as subrogações de bens dotais ;
- 4.º — a remição de bens ;
- 5.º — a adjudicação de bens imobiliários separados para pagamento de dívidas ;
- 6.º — a entrega de bens aos credores com a obrigação de lhes pagar ;

- 7.º — a cedência ou trespasse da propriedade;
- 8.º — os contratos celebrados entre os co-herdeiros ou entre estes e terceiros;
- 9.º — os contratos de compra e venda, renúncia ou cedência do direito e acção à herança ilíquida e indivisível;
- 10.º — a transmissão de propriedade em acto de divisão e partilha.

O Conservador verifica se estes direitos da Fazenda estão ou não pagos ou assegurados, porque quanto à sua liquidação, se foi boa ou má, é ele incompetente para dela conhecer (§ 1.º do art.º 212.º do Cód. do Reg. Predial).

Tem de notar-se que se considera assegurado o pagamento do imposto sobre sucessões e doações desde que do balanço apresentado no respectivo processo de liquidação desse imposto consta o prédio (§ 2.º daquele art.º 212.º).

No caso de inventário judicial presumem-se assegurados ou pagos os direitos devidos à Fazenda pelas transmissões nele operadas (§ 3.º do mesmo artigo).

Não vamos alongar este modesto trabalho enunciando as hipóteses e o momento em que o imposto tem de ser pago, como no caso de antecipação da venda da nua propriedade antes de caducar o usufruto.

Passemos porisso ao

IMPOSTO SOBRE APLICAÇÃO DE CAPITAIS

Este imposto é devido por todos os empréstimos feitos em Portugal garantidos por hipoteca.

Não profundaremos os casos deste imposto, porque só o relativo a créditos hipotecários nos interessa.

O art.º 2.º do decreto n.º 8.719, de 17 de Março de 1923, tributa todos os capitais mutuados com garantia hipotecária com o imposto sobre aplicações de capitais.

O manifesto deve ser feito no prazo de 20 dias a contar da data do acto por que se constituir ou de que constar ou por que for reconhecida ou confessada a dívida sujeita ao imposto (art.º 8.º do mesmo decreto).

IMPOSTO SOBRE SUCESSÕES E DOAÇÕES

A lei sujeita ao pagamento do imposto sobre sucessões todas as transmissões de propriedade por título gratuito (art.º 1.º e § 2.º, 4.º e n.ºs 1.º e 2.º do Regulamento de 23 de Dezembro de 1899 e art.º 93.º do decreto n.º 16.731, de 13 de Abril de 1929).

Em resumo, são sujeitos a este imposto, antiga contribuição de registo gratuito:

- 1.º — Os actos que importem transmissão por título gratuito de bens imobiliários de qualquer valor (n.º 1.º do art.º do Regulamento);
- 2.º — Se os bens imobiliários forem licitados, e algum co-herdeiro receber, por virtude da licitação ou encabeçamento, dinheiro para complemento ou em substituição da sua quota hereditária, deve pagar contribuição de registo por título gratuito pelo que assim receber (n.º 2 do art.º 4.º do Regulamento).

*
* * *

Há ainda actos que são *passivos de sisa e de imposto sobre sucessões e doações*.

Esses actos vêm enumerados no art.º 5.º do Regulamento:

- 1.º — As doações com entradas ou pensões;
- 2.º — as sucessões com encargo do pagamento de dívidas do doador ou autor da herança ou donatário, herdeiro ou terceiro, ou com o encargo do pagamento de pensões devidas por aqueles a estes.

*
* * *

E damos por concluído com esta indicação das formalidades fiscais o nosso estudo sobre registo definitivo.

Passemos ao

II

REGISTO PROVISÓRIO

A

Por sua natureza

Já notámos as diferenças que existem entre o registo provisório e o registo definitivo.

Quanto à forma de fazer o registo provisório, vimos que ele não difere da do registo definitivo e consta das mesmas operações — descrição e inscrição.

Enquanto que pelo registo definitivo se garante uma situação jurídica já criada, pelo registo provisório assegura-se a situação jurídica da propriedade sobre que se projecta a realização de actos jurídicos, evitando fraudes.

Assim, quem quiser fazer hipoteca sobre um prédio ou comprá-lo, para ficar completamente garantido contra qualquer fraude praticada antes da realização do respectivo contrato, deve exigir o registo provisório.

E isto porque o registo provisório, quando é convertido em definitivo, conserva a ordem de prioridade que tinha como provisório (art.º 973.º do Cód. Civil).

Pelo registo provisório também se garantem direitos já devidamente constituídos, quando se não pode registar definitivamente o acto e se faz provisoriamente o registo.

Segundo o Código Civil, tinham registo provisório :

Art.º 967.º

- 1.º — Todas as hipotecas voluntárias, e as legais mencionadas nos n.ºs 3.º e 6.º do art.º 906.º;
- 2.º — Os ónus reais;
- 3.º — As transmissões por efeito de contrato;
- 4.º — As acções;
- 5.º — Em geral, todos os factos, mencionados no art.º 949.º, a que o conservador recusar o registo definitivo, nos termos do art.º 981.º.

Hoje, o art.º 180.º do Cód. do Reg. Predial corresponde a este artigo do Código, pelo que os actos indicados neste artigo podem ter registo provisório por sua natureza, com a excepção da adjudicação de rendimentos, por ser decretada por uma decisão judicial.

O registo provisório, como se vê, é facultativo, mas casos há em que é obrigatório (art.º 968.º do Cód. Civil).

Assim, nos casamentos de menores segundo o regime dotal, é obrigatório o registo havendo bens imobiliários e da hipoteca para garantia dos bens mobiliários dotais, se os houver (art.º 929.º do Cód. Civil).

O registo das acções, que era obrigatório pelo art.º 968.º do Cód. Civil, passou a ser facultativo pelos art.ºs 354.º e 356.º do Cód. do Proc. Civil de 1876.

*

* *

Analisemos agora quais os documentos necessários para se fazer o registo provisório.

As hipotecas voluntárias e as legais, nos termos dos n.ºs 3 e 6 do art.º 906.º, que se referem à hipoteca que a mulher tem nos bens do marido para pagamento dos bens mobiliários dotais e dos alfinetes estipulados e os estabelecimentos de crédito predial para pagamento dos seus títulos, bens que os mesmos títulos designam, os ónus reais e as transmissões são feitas em face de declarações escritas e assinadas pelos donos do prédio com a assinatura e letra devidamente reconhecidas ou em face de declarações escritas por pessoas diversas dos declarantes, mas assinadas por estes ou por outrem a seu rogo, uma a rogo de cada, quando não possam ou não saibam escrever e igualmente por duas testemunhas, sendo as assinaturas reconhecidas no próprio documento por notário, que certificará a presença dos declarantes, dos rogados e das testemunhas no acto do reconhecimento, bem como a identidade de todos (art.º 969.º do Cód. Civil e 200.º do Cód. do Reg. Predial).

Exceptua-se, como já dissemos, a adjudicação de rendimentos.

Os registos provisórios de acção, de domínio e de mera posse, fazem-se em presença de certidão que prove a distribuição da acção respectiva em Juízo Contencioso (art.º 969.º, § 1.º, do Cód. Civil e 201.º do Cód. do Reg. Predial).

O registo provisório do dote será feito em face de declaração e da respectiva certidão de escritura antenupcial (art.º 971.º do Cód. Civil).

O registo provisório por efeito de arrematação, é feito com base na certidão do respectivo auto.

Parece-nos ter descrito o que há de mais importante sobre o registo provisório por sua natureza.

II

B

REGISTO PROVISÓRIO POR DÚVIDAS

O art.º 251.º do Cód. do Reg. Predial indica quais os casos em que o Conservador deve fazer provisoriamente o registo requerido como definitivo :

- 1.º — Se duvidar da legalidade do acto cujo registo se requerer, ou da legalidade, suficiência ou veracidade do título apresentado ;
- 2.º — Se, quando faltar o reconhecimento das assinaturas, as achar duvidosas ;
- 3.º — Se em face dos requerimentos e documentos apresentados, não puder cumprir-se o disposto na segunda parte do n.º 3.º do art.º 215.º e seu § 4.º, salva a excepção do § 5.º do mesmo artigo ;
- 4.º — Se ao registo definitivo obstar o disposto no art.º 212.º ;
- 5.º — Quando a parte se tiver recusado a fazer o preparo.

Quando tratámos do registo definitivo, abordámos a legalidade do acto e por isso dispensamo-nos agora de repetir ou alongar aquela pequena exposição.

Resumindo, diremos que quando o Conservador tem dúvidas sobre a legalidade do acto ou da legalidade, suficiência ou veracidade do título apresentado, deve fazer provisoriamente o registo.

Também o deve fazer provisoriamente quando as assinaturas não forem reconhecidas ou as acharem duvidosas.

Quando em face dos requerimentos e documentos apresentados

o Conservador não possa conhecer qual é o número de inscrição do prédio na matriz, deve fazer o registo provisoriamente, excepto quando o prédio for omisso e se trate do registo de penhora ou de arresto.

O registo será sempre provisório quando se não mostram pagos ou assegurados os direitos devidos à Fazenda Nacional (art.º 212.º do Cód. do Reg. Predial).

O Conservador é incompetente para conhecer da boa ou má liquidação dos direitos devidos à Fazenda que tenha sido feita nas Secções de Finanças. O que o Conservador tem de verificar é se são devidos direitos à Fazenda e se estes estão pagos ou assegurado o seu pagamento.

No caso de apresentação, de documento não selado, esse facto não obsta a que se faça o registo provisório.

Ainda o registo deve ser feito provisoriamente quando a parte se tenha recusado a fazer o preparo.

Finalmente, nos casos do art.º 228.º do Cód. do Reg. Predial, quando se requeira o registo de transmissão e não se peça simultaneamente o do acto que a acompanha, deve fazer-se o registo provisório.

Nos casos de recusa de registo, o Conservador pode abrir registo provisório (§ único do art.º 250.º do Cód. do Reg. Predial).

Vamos por fim analisar

A CONVERSÃO DO REGISTO PROVISÓRIO

A

POR SUA NATUREZA

Todos os registos provisórios feitos a requerimento da parte são convertidos em definitivos pela apresentação e averbamento de título legal para serem registados, relativos aos factos sobre que versa o registo.

O registo provisório do domínio, da mera posse e das acções, é convertido em definitivo pelo averbamento da respectiva sentença passada em julgado.

O registo provisório dos dotes, hipotecas legais e alfinetes, converte-se em definitivo em face da respectiva certidão de casamento.

B

POR DÚVIDAS

A conversão em definitivo do registo provisório por dúvidas, faz-se mediante a apresentação de novos documentos que removam as dúvidas do Conservador.

Além disso, quando o Conservador se convencer da improcedência das dúvidas, deverá, sendo-lhe requerido, converter em definitivo o registo provisório (art.º 253.º do Cód. do Reg. Predial).

O registo provisório por falta de indicação do artigo de inscrição na matriz, será convertido em definitivo depois de terem sido requeridos e feitos os necessários averbamentos às descrições (§ único do art.º 251.º do Cód. do Reg. Predial).

A conversão do registo provisório por falta de pagamento de direitos devidos à Fazenda, faz-se em face da prova de que esses direitos estão pagos ou assegurados; e aquele que se efectuou por recusa do preparo, converte-se pela prova de que o preparo foi pago.

O registo provisório por se não haver requerido o do acto que acompanhou a transmissão, nos termos do art.º 228.º do Cód. do Reg. Predial, converte-se em definitivo mediante o registo desse acto simultâneo.

Não queremos fechar este capítulo sem nos referirmos à duração do registo provisório.

O registo provisório fica extinto se no prazo de um ano, contado desde a sua data, não for convertido em definitivo, ou não for renovado como provisório (art.º 974.º do Cód. Civil e art.º 271.º do Cód. do Registo Predial).

O registo provisório da acção, se não for também feito provisório por dúvidas, dura enquanto durar a acção (Cód. Civil, art.º 975.º e n.º 1.º do art.º 271.º do Cód. do Reg. Predial).

O registo provisório dos dotes, hipotecas dotais e alfinetes, pode ser renovado, sem número limitado de vezes, enquanto não for averbado de definitivo (art.º 977.º do Cód. Civil).