



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### **PARECER**

Nos termos do art. 149º, al. b) do Estatuto dos Magistrados Judiciais, foi solicitado a este Conselho Superior da Magistratura que formulasse as sugestões e os comentários tidos por convenientes sobre o Anteprojecto de Decreto-Lei que procede à simplificação do registo predial e dos actos notariais conexos.

Assim:

#### **I. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O presente Anteprojecto de Decreto-Lei constitui mais uma etapa do Programa Simplex, visando, desta feita, simplificar o registo predial e os actos notariais conexos, nomeadamente no domínio imobiliário.

São sempre de elogiar as iniciativas legislativas que, como a presente, visem a melhoria do funcionamento dos serviços públicos, a simplificação dos procedimentos e a redução dos custos para os utentes.

O anteprojecto em análise tem como linhas de força:

- a) A simplificação da formalização dos actos relativos a imóveis, mediante a possibilidade de celebração de tais actos por documento particular autenticado;
- b) A eliminação da competência territorial das conservatórias;
- c) A obrigatoriedade directa do registo.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

a)

Em relação à possibilidade de se poderem realizar, por simples documento particular autenticado, vários actos relacionados com imóveis, opomos as mais sérias reservas.

Como se sabe, o registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (art. 1º do CRP).

A inscrição de certo facto no registo permite a terceiros confiar no conteúdo desse mesmo registo e, portanto, actuar com fundamento nas correspondentes expectativas (investimento de confiança).

Num estudo feito, em 2003, pelo Observatório Permanente da Justiça Portuguesa<sup>1</sup>, deixou-se realçado que *“para que os registos afirmem a certeza jurídica que se pretende, importa testemunhar, de forma qualificada, a ocorrência dos factos ou declarações de vontade objecto do registo, de modo a resguardá-los de futuras dúvidas, quer sobre a sua ocorrência, quer sobre a sua real correspondência à vontade dos declarantes”*.

Mesmo quando se procedeu à privatização do notariado, como medida destinada a melhor concretizar as exigências de celeridade, eficiência e modernização dos serviços do notariado, não deixou de se sublinhar a necessidade de manter incólume a indispensável fé pública dos actos notariais – cfr. Programa do XV Governo Constitucional.

É, de facto, importante que o controlo da legalidade dos factos ou declarações de vontade registáveis seja feito por um profissional qualificado e equidistante dos interesses das partes contratantes, como acontece nos sistemas de notariado latino-germânico (como o nosso). A possibilidade de tais actos poderem ser realizados por documento particular, ainda que sujeitos a

---

<sup>1</sup> “Os custos da fé pública – Um estudo sobre o impacto social do novo regime emolumentar dos registos e notariado”



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

autenticação junto das entidades com competência para o efeito (advogados, solicitadores, notários e câmaras de comércio e indústria), vai potenciar desvios a esse controlo e aumentar os níveis de litigiosidade.

Creemos, por isso, que as alterações propostas ao Código Civil e ao Código do Notariado (art. 80º) poderão afectar os padrões de confiança dos cidadãos relativamente ao comércio imobiliário e originar, reflexamente, a impugnação dos actos levados a registo.

Se, não obstante, for esse o percurso a seguir pelo legislador, deveria alterar-se o art. 16º do DL 141/88, de 22 de Abril, nos mesmos termos em que se procedeu à alteração dos arts. 6º e 11º do DL 270/2000, de 7 de Novembro. De facto, a manter-se a redacção do citado art. 16º, tal significa que o Estado, nos actos de alienação do seu património previstos nesse diploma, continua a não prescindir da realização de escritura pública.

b)

Segundo o Código do Registo Predial vigente, os registos têm de ser feitos na conservatória da situação dos prédios – art. 19º, n.º 1.

A eliminação da competência territorial das conservatórias, ditada pelo n.º 2 do art. 6º-A, agora aditado à Lei Orgânica dos Serviços de Registo e Notariado (DL 519-F2/79, de 29 de Dezembro), permitirá que qualquer interessado possa praticar os actos de registo em qualquer uma das 337 conservatórias do registo predial existentes no País, escolhendo a que melhor lhe convenha, seja em função da distância, da qualidade do atendimento ou da rapidez do serviço.

Esta alteração traz inegáveis benefícios para os cidadãos e merece total concordância da nossa parte. É, porém, indispensável que se proceda à completa informatização dos registos para que, a partir de qualquer ponto do país, se possa aceder à base de dados central e comum.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

c)

A obrigatoriedade directa do registo predial, consagrada no art. 8º-B do anteprojecto, constitui também uma importante medida para a indispensável segurança jurídica nos negócios relativos a bens imóveis.

O regime do registo indirectamente obrigatório, actualmente em vigor, é facilitador de situações registais dúbias, sendo frequentes as situações em que o registo não se encontra feito em nome da pessoa ou entidade que pretende celebrar determinado acto relativo a um bem imóvel.

\*

## II. CONSIDERAÇÕES ESPECÍFICAS

O anteprojecto, no conjunto das alterações e dos aditamentos propostos, contém mais de 200 artigos.

Perante a dimensão da projectada reforma, mencionaremos apenas os aspectos que se nos afiguram mais importantes, sem prejuízo do que se deixou consignado na alínea a), *supra*.

### Alterações ao Código de Registo Predial

Factos sujeitos a registo, Acções e procedimentos cautelares, Operações de Loteamento e Provisoriedade por natureza

Art. 2º, n.º 1, als. d), n) e u), Art. 53º, Art. 59º, n.º 4, Art. 54º e Art. 92º, n.º 1, al. a)

Facto sujeito a registo passa a ser – e bem – a operação de loteamento e suas alterações, e não a simples emissão do alvará de loteamento, seus aditamentos e alterações, como anteriormente sucedia – art. 2º, n.º 1, al. d) e art. 54º.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

A alínea n) é, agora, exclusivamente dedicada ao registo da penhora e declaração de insolvência, transitando o registo das providências decretadas nos procedimentos de arresto e de arrolamento para a al. e) do n.º 1, do art. 3º, e passando também a estar sujeito a registo o próprio procedimento de arresto, de arrolamento ou de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição de bens – art. 3º, n.º 1, al. d), 53º, 59º, n.º 4 e 92º, n.º 1, al. a).

Na al. u) sujeitam-se a registo outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo.

Consegue-se, deste modo, uma arrumação mais clara, no texto da lei, dos factos sujeitos a registo.

### Acções, decisões, procedimentos e providências sujeitas a registo

Art. 3º, als. a), d) e e) e 8º-B, n.º 3, al. a)

Em relação às aditadas alíneas d) e e), já nos referimos *supra*.

A alteração inserida na parte final da alínea a), embora rompendo com a doutrina largamente dominante e com a orientação jurisprudencial ditada pelo acórdão uniformizador das secções cíveis do STJ n.º 6/2004 (DR, I Série A, de 14.07.2004), tem o condão de clarificar a situação, já que nunca houve unanimidade sobre a matéria. Assim, as acções de impugnação pauliana passam a ficar sujeitas a registo.

A revogação dos n.ºs 2 e 3 do art. 3º também se saúda. De facto, a paralisação das acções, findos os articulados, por falta do competente registo, constituía sério entrave à atempada resolução dos litígios judiciais. Cabe agora aos tribunais, de acordo com o art. 8º-B, n.º 3, al. a), a obrigação de promover o registo das acções, decisões e outros procedimentos e providências judiciais.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### Impugnação dos factos registados

#### Art. 8º

O actual art. 8º determina que os factos comprovados pelo registo não possam ser impugnados em juízo, sem que, simultaneamente, seja pedido o cancelamento do registo. Tal norma tem como objectivo a harmonização da realidade jurídica com a realidade tabular.

Todavia, é muito frequente, na impugnação por via judicial de factos registados, as partes não formularem o correspondente pedido de cancelamento de registo. A consequência legal de tal prática é a estagnação dos termos do processo, após os articulados, nos termos no n.º 2 do actual artigo 8º, paralelamente ao que levou a preceituar a norma do n.º 2 do art. 3º.

A alteração agora proposta, ao fazer presumir o pedido de cancelamento do respectivo registo e ao revogar o n.º 2, vai de encontro à necessidade de evitar a demora na tramitação dessas acções.

### Legitimação de direitos sobre imóveis, e Princípio do trato sucessivo

#### Art. 9º, n.º 2, al. a), 34º, n.º 3

Subtrai-se ao princípio da legitimação, enquanto instrumento de execução do trato sucessivo material, a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis por via de partilha, tal como já acontecia com outros institutos (expropriação, venda executiva, declaração de insolvência, etc).

Esta alteração radica na preocupação de eliminar do sistema de registo predial aquilo a que se convencionou chamar de “inscrições intermédias”. Hoje, se falecer o proprietário de um prédio que o tenha registado em seu nome e os seus dois únicos filhos quiserem vendê-lo, têm de registá-lo primeiro em seu nome. Com a alteração proposta, o registo passa a poder ser efectuado directamente em nome daquele a quem for vendido o prédio.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

O art. 34º, que consagra o princípio do trato sucessivo, prevê, no novo n.º 3, esta situação, dispensando a inscrição prévia no registo de aquisição com base em partilha.

### Prazos especiais de caducidade

Art. 12º

O arresto e a penhora deixam de constar do elenco dos registos com prazos especiais de caducidade previstos no art. 12º.

### Representação, Princípio da instância e Menções obrigatórias

Art. 39º, n.º 2, al. b), 41º, 41º-B , e 44º, n.º 1, als. d), e) e f).

Face ao novo modelo de registo predial, que impõe às entidades competentes para a autenticação dos actos que envolvem imóveis a promoção do competente registo, deixam de carecer de procuração para pedir o registo os advogados, os notários e os solicitadores – art. 39º, n.º 2, al. b).

Em função do princípio da obrigatoriedade directa do registo, agora plasmado na proposta, o pedido de registo cabe a quem tenha legitimidade para tal – art. 41º.

Prevêm-se várias modalidades do pedido de registo: por via electrónica, pelo correio, por telecópia e por via imediata, esta última, mediante depósito imediato, em envelope, no serviço de registo (art. 41º-E).

A obrigatoriedade do registo torna inúteis as alíneas d), e) e f) do n.º 1 do art. 44º, que a proposta revoga.

### Prova documental

Art. 43º, n.º 3

Segundo o projecto de diploma, os documentos escritos em língua estrangeira só podem ser aceites quando traduzidos nos termos da lei, salvo se estiverem



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

redigidos em língua inglesa, francesa ou espanhola e o funcionário competente dominar essa língua.

Não se aceita, salvo o devido respeito, esta ressalva, apesar de a mesma já constar em preceito paralelo do registo comercial (art. 32º).

Custa a compreender a sua razão de ser, tanto no que toca à eleição dessas únicas três línguas, como no que concerne ao facto de a admissão desses documentos depender do “domínio” das referidas línguas pelo funcionário competente.

Defendemos, por isso, que deveria manter-se a obrigatoriedade de tradução dos documentos escritos em língua estrangeira (n.º 3 do CRP vigente), qualquer que ela seja, à semelhança do que acontece, aliás, no domínio do processo civil (art. 140º).

### Registo provisório por dúvidas e Suprimento das deficiências

Art. 70º e Art.73º

Estabelece-se um novo regime do suprimento de deficiências, idêntico ao que vigora no registo comercial (art. 52º), passando os serviços de registo a ter uma atitude mais pró-activa e colaborante com os utentes na resolução de problemas relacionados com pedidos de registo, desde que se trate de deficiências que não envolvam novo pedido de registo nem constituam motivo de recusa.

### Desistência

Art. 74º

Permite-se, agora, a desistência verbal, a par da desistência por escrito, de qualquer acto de registo depois de efectuada a apresentação e antes de efectuado o registo, desde que se não trate de facto sujeito a registo obrigatório. Neste último caso, a desistência só é possível quando exista deficiência que motive recusa ou quando for apresentado documento comprovativo da extinção do facto.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### Prazo e ordem dos registos

#### Art. 75º

Reduz-se de 15 para 10 dias o prazo para a realização do registo e estabelece-se o prazo máximo de um dia útil para os casos urgentes.

### Provisoriedade por natureza

#### Art. 92º

No essencial, procede-se à reformulação da redacção dos n.ºs 2, 6, 7, 8 e 9 do referido artigo, possibilitando-se uma melhor leitura e interpretação das respectivas normas.

No n.º 10, excluem-se de qualquer prazo de caducidade as inscrições provisórias, por natureza, resultantes da aquisição por partilha em inventário, da hipoteca judicial, da hipoteca substitutiva ou de reforço, e da declaração de insolvência, antes do respectivo trânsito em julgado da sentença.

Estamos plenamente de acordo com esta opção do legislador, na medida em que não se vê justificação para fazer operar a caducidade das inscrições provisórias quando os factos a que as mesmas respeitam esperam a decisão dos tribunais.

### Certidões, Emissão e recusa

#### Art. 110º, Art. 111º e 113º

Aumenta-se para 1 ano o prazo de validade das certidões de registo e permite-se que as mesmas sejam pedidas verbalmente – arts. 110 e 111º.

No art. 113º reduzem-se drasticamente os prazos para a emissão de certidões.

Estas novas regras facilitam, como é bom de ver, a vida dos utentes dos serviços.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### Notificação no processo de justificação relativa ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo

Art. 117º- G

Ao remeter, simplesmente, para os termos gerais da lei processual civil, o presente projecto inutiliza – e bem – a descrição dos procedimentos discriminados nos actuais n.ºs 3, 4 e 5.

### Impugnação no processo de justificação e no pedido de rectificação

Art. 117º-I e Art. 131º

Discorda-se da possibilidade de recurso hierárquico da decisão do conservador no processo de justificação, por parte do Ministério Público ou de qualquer interessado, para o presidente do IRN, I.P (Instituto dos Registos e Notariado). Entendemos que tal decisão apenas deveria ser impugnada por via judicial para o tribunal de 1ª instância competente na área da circunscrição a que pertence o serviço de registo em que pende o processo de justificação, tal como actualmente sucede. A solução proposta afigura-se-nos de constitucionalidade duvidosa.

O mesmo se defende, pelas mesmas razões, para a impugnação do acto do conservador que indefere o pedido de rectificação.

### Reclamação e Impugnação judicial

Art. 140º e Art. 145º

Neste ponto, estamos de acordo em que a recusa do conservador em efectuar qualquer acto de registo deva ser apreciado, por via de recurso hierárquico, pelo presidente do IRN (tal como já sucedia), concordando-se também com a eliminação da possibilidade de reclamação para o próprio conservador que declarou essa mesma recusa do acto.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Cremos, porém, que a impugnação judicial da recusa apenas deveria ser possível na fase de recurso contencioso da decisão de improcedência do recurso hierárquico e não também como alternativa a este.

### Alterações ao Código Civil

Arts. 413º, 578º, 660º, 714º, 875º, 930º, 947º, 1232º, 1239º, 1250º, 1419º, 1422º-A e 2126º do Código Civil.

Propõe-se, em alternativa, a realização de escritura pública ou de documento particular autenticado para os seguintes actos: promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis a que as partes atribuem eficácia real (art. 413º); cessão de créditos hipotecários, quando não seja feita em testamento e a hipoteca recaia sobre bens imóveis (art. 578º); constituição da consignação voluntária de bens imóveis (art. 660º); constituição ou modificação da hipoteca voluntária que recaia sobre bens imóveis (art. 714º); contrato de compra e venda de bens imóveis (art. 875º); resolução da venda a retro de bens imóveis (art. 930º); doação de coisas imóveis (art. 947º); renda perpétua (art. 1232º); renda vitalícia (art. 1239º); transacção preventiva ou extrajudicial envolvendo bens imóveis (art. 1250º); modificação do título constitutivo da propriedade horizontal (art. 1419º); alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, por efeito da junção e divisão de fracções autónomas (art. 1422º-A); e alienação da herança ou de quinhão hereditário, se existirem bens imóveis (art. 2126º).

Como já dissemos, e excluindo a norma do art. 1143º (relativa ao contrato de mútuo de valor superior a € 25.000,00), a possibilidade de se poder optar por escritura pública ou por documento particular autenticado terá, segundo pensamos, consequências negativas no comércio jurídico de imóveis.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

A simplificação formal de actos e a eventual redução de custos para os interessados não devem sobrepor-se à necessidade da segurança jurídica e da confiabilidade no sistema.

### Alterações ao Código de Registo Comercial

#### Factos sujeitos a registo obrigatório

##### Art. 15º

Ressalta, das alterações propostas, a sujeição a registo obrigatório dos procedimentos, a par das acções, decisões e providência cautelares previstas no art. 9º, com a consequente adaptação dos arts. 43º e 44º.

#### Impugnação

##### Art. 92º

Valem aqui, *mutatis mutandis*, as considerações feitas *supra* a propósito dos arts. 117º-I e 130º do CRP.

### Outras Alterações

O projecto de DL abrange várias outras disposições do Código do Registo Predial e do Código do Registo Comercial.

Essas alterações traduzem pormenores de adaptação ao novo modelo, eliminando actos de registo e documentos desnecessários, conferindo aos serviços de registo uma outra dimensão do princípio da oficiosidade e privilegiando o uso dos meios informáticos e de suporte electrónico na operacionalidade do sistema de registo.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

As alterações preconizadas abrangem, igualmente, o Código do Notariado, o Código do Processo Civil (arts. 46º, 838º, 879º 886º e 900º, todas relativas ao processo executivo), a Lei Orgânica dos Serviços de Registo e Notariado e vários outros diplomas avulsos, adaptando as respectivas normas às principais linhas orientadoras do anteprojecto de decreto-lei e ao incremento do uso dos meios informáticos.

\*

### III. CONCLUSÃO

O projecto apresentado constitui, na sua globalidade, um esforço sério na simplificação do actual sistema de registo.

Porém, além das sugestões pontuais que propomos, defendemos que deveria manter-se a obrigatoriedade de escritura pública em todos os actos que respeitem a bens imóveis.

O Vogal do CSM,  
(Henrique Araújo)