

Decreto-Lei nº 10/2010

de 29 de Março

Orientar a Administração para uma resposta pronta e eficaz às necessidades dos cidadãos e das empresas constitui um objectivo subjacente a toda a modernização da Administração Pública.

O programa de modernização e transformação da Administração Pública encontra, naturalmente, um dos seus fortes pilares na utilização intensiva das Novas Tecnologias na administração pública em todas as esferas do governo, de forma a estimular a mudança de cultura organizacional e a construção de uma Administração Pública flexível e conectada.

Paralelamente um dos objectivos centrais assumido no Programa do Governo é prosseguir a política de modernização da justiça - torná-la mais acessível aos cidadãos e mais adequada às necessidades das empresas, mais célere e ágil, reformando os sectores mais antiquados e menos adaptados às necessidades da vida moderna.

É neste processo de transformação que se insere o código de registo predial, instrumento normativo essencial a um ambiente favorável ao investimento nacional e estrangeiro que pode potenciar o desenvolvimento económico e promover a coesão social.

Dotar o país de um instrumento jurídico, em matéria de registo predial, moderno mas que seja sobretudo um instrumento de utilidade prática que possibilite conferir celeridade e eficácia na prática dos actos notariais, reduzindo os factores de natureza institucional constrangedores do funcionamento de uma moderna economia de mercado sem prescindir da segurança jurídica é o objectivo que norteia o diploma em tela.

De facto, o Código de Registo Predial em vigor data de 1967 – Decreto-Lei n.º 47 611, de 28 de Março – mostrando-se naturalmente desfasado da realidade actual e desadequado face aos desafios do desenvolvimento socioeconómico do País e à internacionalização da economia, pois os actuais procedimentos, desenhados com base em patamares tecnológicos passados, tornam difícil a resposta em tempo a solicitações que se multiplicaram e se aceleraram.

A simplificação dos procedimentos inerentes à realização dos actos registais, a introdução de normas de maior rigor e transparência na prática notarial e a racionalização do exercício da função registal são preocupações a que o projecto visa dar resposta e como tal foram introduzidas medidas de simplificação de actos e procedimentos com vista a tornar célere e eficaz a actividade desenvolvida nos serviços de registo predial.

A utilização de ferramentas electrónicas e de meios tecnológicos no sector da justiça tem uma tripla virtualidade: fomenta um acesso mais simplificado e cómodo, torna os serviços de justiça mais transparentes e ajuda a simplificar processos e rotinas internas de trabalho.

A eficácia e celeridade na resposta às solicitações dos utentes são objectivos incontornáveis na reformulação do enquadramento legislativo da actividade no sector dos

registos e notariado e para sua concretização é necessário ir de encontro às soluções tecnológicas já disponíveis e criar as condições necessárias para a plena utilização das novas tecnologias de comunicação e informação no relacionamento dos cidadãos e das empresas com os serviços.

O presente diploma aproveita nesta matéria a oportunidade de desenvolvimento da comunicação entre os diversos organismos; desde logo no que respeita às “certidões”, face visível da incomunicabilidade dos serviços públicos administrativos e da sua desconfiança face aos cidadãos.

Foi assim preocupação do diploma em tela eliminar a obrigatoriedade de requerer e de proceder à entrega física das certidões; assim, sempre que as condições técnicas permitirem o acesso directo à informação constante das bases de dados das entidades competentes dispensa-se a apresentação de certidões.

Nas suas grandes linhas, o presente diploma visa por um lado dar segurança e celeridade do comércio jurídico imobiliário e por outro contribuir para o desenvolvimento económico nacional e promoção da coesão social. Para tanto:

(i) Introduce o princípio da legitimação (Artigo 14.º) e assim a determinação de que as entidades com competência para titular os factos jurídicos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis só o devem fazer se os bens estiverem inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

As excepções ao princípio da legitimação (artigo 14.º) encontram-se igualmente configuradas no diploma.

(ii) O diploma reafirma o princípio do Trato Sucessivo (artigo 44.º) reforçando e valorizando a fé pública registal uma vez que são fortalecidas as presunções legais decorrentes do registo.

O registo definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.

(iii) De suma importância a consagração da obrigatoriedade do registo predial (artigo 9.º a 13.º) visando favorecer uma publicitação rigorosa, efectiva e actual da situação jurídica dos prédios, sem deixar, no entanto, de excepcionar alguns factos.

Naturalmente que conforme disposto no diploma de aprovação as normas relativas à obrigatoriedade do registo são apenas aplicáveis aos factos, acções, decisões e providências previstos no artigo 9.º do Código do Registo Predial que ocorram após a data em que aquela obrigatoriedade se torne efectiva.

(iv) Reforça o princípio da prioridade (artigo 6.º) afastando a regra segundo a qual as inscrições hipotecárias da mesma data concorrem sempre entre si na proporção dos respectivos créditos e consagrando o princípio segundo o qual apenas as inscrições hipotecárias que devam ser anotadas sob o mesmo número de ordem concorrem entre si na proporção dos respectivos créditos.

Salvaguarda a prioridade do registo em face de erros de apreciação do conservador, cometidos na decisão de recusa, uma vez que, em caso de recusa, determina o projecto que o registo feito na sequência do recurso julgado procedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do acto recusado.

(v) O diploma introduz medidas de simplificação de actos e procedimentos com vista a tornar célere e eficaz a actividade desenvolvida nos serviços de registo predial, criando, ao mesmo tempo, as condições necessárias para a plena implementação das novas tecnologias de comunicação e informação na actividade registal procurando deste modo evitar a informatização de burocracias e de actos de escasso valor.

(vi) Estabelece a obrigatoriedade de harmonização entre o registo, o título e a matriz (artigos 34.º a 38.º). De facto, considerando os avanços legislativos em sede de cadastro predial, prevê um sistema simplificado de harmonização entre o registo, o título e a matriz, por forma, a agilizar os trabalhos de execução do cadastro.

Daqui resulta um regime assente na prevalência da informação cadastral, sem negligenciar a possibilidade de os dados da matriz serem por aquela absorvidos.

O diploma vai assim de encontro às determinações vertidas no Decreto-Lei n.º 29/2009, de 17 de Agosto, que estabelece o regime jurídico do cadastro predial em todo o processo de registo predial o qual tem por objectivo a definição de um "... quadro normativo claro e completo que permita dar início aos trabalhos de execução do cadastro ...".

(vii) O diploma em tela prevê um regime de suprimento de deficiências que se manifesta como vertente de simplificação e modernização da actividade registal, porquanto se permite agora ao interessado, com a colaboração dos serviços, obter a publicitação dos factos mediante uma instância única, e, por conseguinte, com menor encargo.

Estabelece-se, assim, um mecanismo de suprimento de deficiências graves, como a não apresentação do título ou a incorrecta identificação do prédio (artigo 85.º).

Por fim, refira-se que, através de uma nova sistematização e simplificação, o presente Código do Registo Predial de Cabo Verde torna-se mais lógico — quer através do encadeamento normativo que reflecte as próprias fases do processo de registo, quer por via de regulamentação autónoma, em diploma avulso, do processo de justificação judicial.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 203º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Aprovação

1. É aprovado o Código do Registo Predial, que se publica em anexo ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

2. Os modelos do diário, fichas e outros instrumentos previstos no presente Código são aprovados por Portaria do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

3. Os modelos referidos no número anterior podem ser alterados por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

Artigo 2.º

Suportes documentais

1. O sistema de fichas aplica-se integralmente às novas descrições, iniciando-se uma sequência numérica por cada freguesia, de acordo com as disposições legais respectivas.

2. A cada descrição extractada é atribuído o número de ordem que lhe vier a caber dentro de cada freguesia, anotando-se na ficha o número e as folhas que tinha no livro e neste a referência à ficha.

CAPITULO II

Disposições finais e transitórias

Artigo 3.º

Prazos

1. As normas aprovadas pelo presente diploma que alterem prazos previstos no anterior Código do Registo Predial são apenas aplicáveis aos registos ou procedimentos requeridos a partir da data da sua entrada em vigor.

2. As normas que ampliem prazos de caducidade aplicam-se imediatamente aos prazos em curso.

3. O disposto no número anterior aplica-se aos registos em que deixe de haver prazo de caducidade.

4. O prazo previsto no artigo 129.º do Código do Registo Predial aprovado pelo presente diploma aplica-se às certidões emitidas antes da sua entrada em vigor.

Artigo 4.º

Obrigatoriedade do registo

1. As normas aprovadas pelo presente diploma relativas à obrigatoriedade do registo são apenas aplicáveis aos factos, acções, decisões e providências previstos no artigo 9.º do Código do Registo Predial aprovado pelo presente diploma que ocorram após a data em que aquela obrigatoriedade se torne efectiva.

2. A obrigatoriedade do registo só se torna efectiva, após a publicação no Boletim Oficial de despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da Justiça e do Ordenamento do Território que declare estabelecido o correspondente cadastro predial.

Artigo 5.º

Referências à matriz

Todas as referências feitas no Código do Registo Predial aprovado pelo presente diploma à matriz predial ficam sem efeito, caso a informação correspondente venha a ser incluída na informação cadastral.

Artigo 6.º

Contabilidade do serviço de registo predial

1. A contabilidade do serviço de registo predial é efectuada em suporte informático, nos termos a definir por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

2. Enquanto não estiverem reunidas as condições técnicas para esse efeito, a contabilidade pode ser efectuada em livros de modelo a aprovar e nos termos a definir por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

Artigo 7.º

Norma revogatória

É revogado o Decreto n.º 47 611, de 28 de Março, que aprova o Código do Registo Predial em vigor e demais legislação referente a matérias abrangidas pelo Código do Registo Predial aprovado pelo presente diploma que com ele se mostre incompatível.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

José Maria Pereira Neves - Maria Cristina Lopes Almeida Fontes Lima - Marisa Helena do Nascimento Morais - Sara Maria Duarte Lopes

Promulgado em 15 de Março de 2010

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em 17 de Março de 2010

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**TÍTULO I****DA NATUREZA E VALOR DO REGISTO****CAPÍTULO I****Objecto e efeitos do registo**

Secção I

Disposições fundamentais

Artigo 1.º

Fins do registo

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Artigo 2.º

Factos sujeitos a registo

1. Estão sujeitos a registo:

- a) Os factos jurídicos que importem reconhecimento, constituição, aquisição ou modificação do

direito de propriedade, usufruto, usamos e habitação, aforamento, superfície ou servidão;

- b) Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal;
- c) Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objecto os direitos mencionados na alínea a);
- d) A mera posse;
- e) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;
- f) A cessão de bens aos credores;
- g) A hipoteca, a sua modificação e a cessão dela ou do grau de prioridade do respectivo registo, bem como a consignação de rendimentos;
- h) A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia;
- i) A afectação de imóveis e de créditos hipotecários ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;
- j) A locação financeira e as suas transmissões;
- k) O arrendamento urbano por prazo inicial superior a seis anos e as suas transmissões ou sublocações;
- l) A penhora;
- m) O penhor e a penhora de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;
- n) A constituição do apanágio e as suas alterações;
- o) O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;
- p) A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramentos municipais;
- q) A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;
- r) Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;
- s) Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados.

2. O disposto na alínea a) do número anterior não abrange a comunicabilidade de bens resultante do regime matrimonial.

Artigo 3.º

Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo

Estão igualmente sujeitos a registo:

- a) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior;
- b) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade de um registo ou do seu cancelamento;
- c) As decisões finais das ações referidas nas alíneas anteriores, logo que transitem em julgado;
- d) Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto, do arrolamento ou de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição de bens ou de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;
- e) As providências decretadas nos procedimentos referidos na alínea anterior.

Artigo 4.º

Eficácia entre as partes

1. Os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros.
2. Exceptuam-se os factos constitutivos de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo.

Artigo 5.º

Inoponibilidade a terceiros

1. Os factos sujeitos a registo não produzem efeitos contra terceiros que, sobre o mesmo bem, adquiram direitos do mesmo sujeito, ainda que este não intervenha no acto jurídico e a aquisição ocorra ao abrigo da lei ou em virtude de decisão judicial, sempre que as aquisições dos terceiros também estejam sujeitas a registo e sejam publicitadas com prioridade.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:
 - a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;
 - b) As servidões aparentes;
 - c) O arrendamento urbano, durante os seis anos iniciais;
 - d) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados
3. A falta de registo não pode ser oposta aos interessados pelos seus representantes legais ou voluntários a quem incumba pedi-lo, nem pelos herdeiros destes.

Artigo 6.º

Prioridade do registo

1. O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes.
2. Exceptuam-se da parte final do número anterior as inscrições hipotecárias que devam ser anotadas sob o mesmo número de ordem, as quais concorrem entre si na proporção dos respectivos créditos.
3. O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório.
4. Em caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado procedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do acto recusado.

Artigo 7.º

Presunções derivadas do registo

O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

Artigo 8.º

Impugnação dos factos registados

Os factos comprovados pelo registo não podem ser impugnados em juízo sem que simultaneamente seja pedido o cancelamento do registo.

Artigo 9.º

Obrigatoriedade do registo

É obrigatório submeter a registo:

- a) Os factos referidos no artigo 2.º, excepto:
 - i. A constituição da hipoteca e o seu cancelamento com base no consentimento do credor;
 - ii. A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real;
 - iii. Quando devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 105.º;
 - iv. Quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou direito;
 - v. Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;
- b) As ações, decisões e providências referidas nas alíneas a), b), c) e e) do artigo 3.º.

Artigo 10.º

Sujeito da obrigação de promover o registo

1. Salvo o disposto nos números seguintes, devem pedir o registo de factos obrigatoriamente a ele sujeitos os autores no que respeita às ações e decisões judiciais, os requerentes quanto às providências judiciais e as demais entidades que sejam sujeitos activos dos factos.

2. Compete ao Ministério Público requerer o registo obrigatório quando, em inventário judicial, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis.

3. Idêntica obrigação incumbe ao doador quanto às doações que produzam efeitos independentemente de aceitação.

4. A obrigação de pedir o registo cessa no caso de este se mostrar promovido por pessoa com legitimidade para o efeito.

Artigo 11.º

Prazo para promover o registo

1. Salvo o disposto no número seguinte, o registo deve ser pedido no prazo de três meses a contar da data em que o facto tiver sido titulado.

2. O registo deve ser pedido no prazo de três meses a contar do termo final do prazo indicado nas leis fiscais para o cumprimento das obrigações fiscais quando este deva ocorrer depois da titulação.

3. A verificação, pelas relações referidas no artigo seguinte ou por qualquer outro meio, de que o registo não foi promovido no prazo legal determina a notificação dos sujeitos obrigados para que procedam ao pedido, advertindo-se da responsabilidade pela sanção pecuniária prevista no n.º 1 do artigo 13.º, bem como pelo agravamento desta.

Artigo 12.º

Dever de informação

1. Até ao dia 15 de cada mês, os notários devem remeter ao serviço de registo competente uma relação dos actos praticados no mês anterior que titulem factos sujeitos a registo obrigatório.

2. De igual modo devem proceder as secretarias dos tribunais, com referência às acções, decisões e providências judiciais referidas nas alíneas *a)*, *b)*, *c)* e *e)* do artigo 3.º.

3. A relação prevista no n.º 1 deve conter a identificação do facto e a sua data, bem como a indicação do nome e endereço postal dos sujeitos activos.

Artigo 13.º

Sanção para o incumprimento da obrigação de promover o registo

1. A promoção do registo após o decurso do prazo legal determina uma sanção pecuniária no montante 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos) elevada para o dobro se o registo for pedido decorridos mais de 15 dias após a notificação prevista no n.º 3 do artigo 11.º

2. A responsabilidade pela sanção pecuniária referida no número anterior recai sobre o sujeito da obrigação de registar.

3. Sem prejuízo da responsabilidade imputada ao sujeito da obrigação de registar, a entrega da quantia referida no n.º 1 deve ser feita pelo apresentante em simultâneo com o pedido.

4. O disposto nos números anteriores não se aplica à promoção do registo a cargo do Ministério Público.

Artigo 14.º

Legitimação de direitos sobre imóveis

1. Os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) A expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto e outras providências que afectem a livre disposição dos imóveis;
- b) Os actos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados;
- c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

3. O primeiro acto de transmissão a partir da vigência do presente Código pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire.

4. A partilha pode ser titulada sem que os bens se encontrem inscritos a favor do autor da herança ou dos titulares do património indiviso.

Secção II

Cessação dos efeitos do registo

Artigo 15.º

Transferência e extinção

Os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo e extinguem-se por caducidade ou cancelamento.

Artigo 16.º

Caducidade

1. Os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio.

2. Os registos provisórios caducam se não forem convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo da respectiva vigência.

3. É de seis meses o prazo de vigência do registo provisório, salvo disposição em contrário.

4. A caducidade deve ser anotada ao registo, logo que verificada.

Artigo 17.º

Prazos especiais de caducidade

1. Caducam decorridos 10 anos sobre a sua data os registos de hipoteca judicial, de qualquer valor, e os registos de hipoteca voluntária ou legal, de penhor e de consignação de rendimentos, de valor não superior a 200.000\$00 (duzentos mil escudos).

2. O valor referido no número anterior pode ser actualizado por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

3. O registo de renúncia à indemnização por aumento do valor e o do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação caducam decorridos 20 anos contados, respectivamente, a partir da data do registo e da morte do doador.

4. Os registos de servidão, de usufruto, uso e habitação e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam decorridos 50 anos contados a partir da data do registo.

5. Os registos referidos nos números anteriores podem ser renovados por períodos de igual duração, a pedido dos interessados.

Artigo 18.º

Cancelamento

Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos ou em execução de decisão judicial transitada em julgado.

CAPÍTULO II

Vícios do registo

Artigo 19.º

Causas da inexistência

O registo é juridicamente inexistente quando:

- a) Tiver sido lavrado em conservatória territorialmente incompetente;
- b) For insuprível a falta de assinatura do registo.

Artigo 20.º

Regime da inexistência

1. O registo juridicamente inexistente não produz quaisquer efeitos.

2. A inexistência pode ser invocada por qualquer pessoa, a todo o tempo, independentemente de declaração judicial.

3. No caso previsto na alínea a) do artigo anterior, procede-se à transferência dos documentos e cópia dos registos para a conservatória competente, e à anotação da inexistência e inutilização do registo viciado, devendo aquela conservatória efectuar officiosamente o registo com comunicação ao interessado.

Artigo 21.º

Causas de nulidade

O registo é nulo quando:

- a) For falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos;
- b) Tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado;
- c) Enfermar de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere;
- d) Tiver sido assinado por pessoa sem competência, salvo o disposto no n.º 2 do artigo 369.º do Código Civil e não possa ser confirmado nos termos do disposto no artigo seguinte;
- e) Tiver sido lavrado sem apresentação prévia ou com violação do princípio do trato sucessivo.

Artigo 22.º

Confirmação

1. O registo assinado por pessoa sem competência deve ser conferido com os respectivos documentos para se verificar se podia ser efectuado, aplicando-se com as devidas adaptações os n.ºs 2 e 3 do artigo 91.º.

2. Se, se concluir que o registo podia ter sido efectuado, este é confirmado com menção da data.

3. No caso de se concluir que o registo não podia ter sido efectuado, deve ser instaurado, officiosamente, processo de rectificação com vista ao seu cancelamento.

Artigo 23.º

Declaração de nulidade

1. A nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado.

2. Quando a nulidade do registo decorra de um vício originariamente registal, a respectiva declaração não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da acção de nulidade.

3. A boa fé consiste na ignorância da nulidade registal.

Artigo 24.º

Inexactidão do registo

1. O registo é inexacto quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade.

2. Os registos inexactos são rectificadados nos termos dos artigos 137.º e seguintes.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO DO REGISTO

CAPÍTULO I

Competência territorial

Artigo 25.º

Regras de competência

1. Salvo disposição legal em contrário, os registos são feitos na conservatória da situação dos prédios.

2. Se o prédio se situar na área da competência de várias conservatórias, os registos devem ser feitos em todas elas.

3. Os factos respeitantes a dois ou mais prédios situados na área de diversas conservatórias são registados em cada uma delas na parte respectiva.

4. Tratando-se de concessões em vias de comunicação, a conservatória competente é a correspondente ao ponto inicial, indicado pelo ministério competente.

Artigo 26.º

Alteração da área da conservatória

1. As alterações da situação dos prédios, decorrentes da definição dos limites do concelho ou da freguesia, devem ser comprovadas por certidão passada pela câmara municipal competente.

2. Os registos sobre os prédios situados em área desanexada de uma conservatória só podem ser feitos nesta se a apresentação tiver sido anterior à desanexação.

Artigo 27.º

Transferência dos registos

1. Na nova conservatória não podem ser efectuados quaisquer registos sem que se tenha operado, officiosamente ou a pedido dos interessados, a transferência das fichas ou fotocópias dos registos em vigor.

2. Quando o prédio não estiver descrito, deve esta circunstância ser previamente confirmada pela conservatória a cuja área pertenceu, nos termos a definir por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação, salvo se estiver concluída a transferência de todas as fichas ou fotocópias.

3. As fotocópias referidas nos números anteriores são passadas gratuitamente, com indicação do fim a que se destinam.

CAPÍTULO II

Supportes documentais e arquivo

Artigo 28.º

Diário e fichas

1. Existem nos serviços de registo:

- a) Um diário destinado à anotação cronológica dos pedidos de registo e respectivos documentos;
- b) Fichas de registo destinadas a descrições, inscrições, averbamentos e anotações.

2. Quando as condições técnicas o permitam, o diário e as fichas de registos devem existir apenas em suporte informático.

Artigo 29.º

Ordenação das fichas

As fichas de registo são ordenadas por freguesias e, dentro de cada uma delas, pelos respectivos números de descrição.

Artigo 30.º

Verbetes reais e pessoais

1. Para efeitos de busca, há em cada conservatória um ficheiro real e um ficheiro pessoal.

2. O ficheiro real é constituído por verbetes indicadores dos prédios, ordenados por freguesias nos seguintes termos:

- a) Prédios urbanos, por ruas e números de polícia;
- b) Prédios urbanos, por artigo de matriz;
- c) Prédios urbanos cadastrados, pelo número de identificação de prédio;
- d) Prédios rústicos, por artigo de matriz; Prédios rústicos cadastrados, por número de identificação de prédio.

3. O ficheiro pessoal é constituído por verbetes indicadores dos proprietários ou possuidores dos prédios, ordenados alfabeticamente.

Artigo 31.º

Preenchimento dos verbetes

1. Os verbetes dos ficheiros, real e pessoal são anotados e actualizados simultaneamente com qualquer registo.

2. No caso de prédios não descritos, os verbetes reais são sempre abertos dentro do prazo da feitura dos registos.

3. A passagem de certidão comprovativa de o prédio não estar descrito determina também a abertura do respectivo verbete.

4. Do verbete real deve constar a situação e composição sumária do prédio, o artigo matricial, o número de identificação de prédio se este estiver cadastrado, e o número de descrição, ou o número e a data da apresentação ou da certidão, quando o verbete for aberto sem a descrição.

5. Do verbete pessoal deve constar o nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores, o número da descrição do prédio e a freguesia onde se situa.

6. Quando as condições técnicas o permitam, os verbetes devem existir apenas em suporte electrónico e, se possível, o seu preenchimento deve ser feito de forma totalmente automática, nos termos de portaria aprovada pelo membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 32.º

Arquivo de documentos

1. Ficam arquivados pela ordem das apresentações os documentos que serviram de base à realização dos registos, bem como o comprovativo do pedido.

2. Se as condições técnicas permitirem o seu arquivo em suporte electrónico, os documentos que basearam actos de registo, bem como as certidões que contenham elementos que não possam ser recolhidos por acesso às respectivas bases de dados, são restituídos aos interessados.

3. Por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação pode ser determinado o arquivo dos documentos em suporte electrónico.

4. Os documentos arquivados em suporte electrónico referidos no número anterior têm a força probatória dos originais.

Artigo 33.º

Documentos provisoriamente arquivados

Enquanto as condições técnicas não permitirem o seu arquivo electrónico, os documentos respeitantes a actos recusados permanecem na conservatória quando tenha sido interposto recurso hierárquico ou impugnação judicial, ou enquanto o prazo para a sua interposição ou impugnação não tiver expirado.

CAPÍTULO III

Referências cadastrais, matriciais e toponímicas

Secção I

Conjugação do registo, do cadastro, da matriz e dos títulos

Artigo 34.º

Harmonização com o cadastro

1. Os prédios cadastrados não podem ser descritos nem actualizadas as respectivas descrições registais quanto à

localização, à área e ao número de identificação de prédio, em contradição com a correspondente inscrição cadastral ou o pedido de rectificação ou alteração desta.

2. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo deve haver harmonização com o cadastro, nos termos do número anterior.

Artigo 35.º

Harmonização com a matriz

1. Os prédios não podem ser descritos nem actualizadas as respectivas descrições registais quanto à área e ao artigo da matriz, em contradição com a correspondente inscrição matricial ou o pedido da sua rectificação ou alteração.

2. Na descrição registal de prédios cadastrados a exigência da harmonização é limitada aos números dos artigos matriciais e suas alterações.

3. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo deve haver harmonização com a matriz, nos termos dos números anteriores.

Artigo 36.º

Dispensa de harmonização

1. Caso exista diferença, quanto à área, entre a descrição registal e a inscrição cadastral ou, tratando-se de prédio não descrito, entre o título e a inscrição cadastral, é dispensada a harmonização se a diferença não exceder 5%, em relação à área maior.

2. Caso exista diferença quanto à área, entre a descrição registal e a inscrição matricial ou, tratando-se de prédio não descrito, entre o título e a inscrição matricial, é dispensada a harmonização se a diferença não exceder, em relação à área maior:

- a) 15%, nos prédios rústicos;
- b) 10%, nos prédios urbanos ou terrenos para construção.

Artigo 37.º

Abertura e actualização da descrição

1. A área constante da descrição registal pode ser actualizada, no limite das percentagens fixadas no artigo anterior, se o proprietário inscrito declarar que a área correcta é a que consta do cadastro ou, tratando-se de prédio não cadastrado, a que consta da matriz.

2. Se estiver em causa um prédio não descrito, aplica-se o disposto no número anterior, descrevendo-se o prédio com a área constante do cadastro ou, tratando-se de prédio não cadastrado, com a que consta da matriz, se o interessado declarar que é essa a área correcta.

3. O recurso à faculdade prevista nos números anteriores pode ser efectuado uma única vez.

4. O exercício da faculdade prevista no número anterior deve ser mencionado na descrição.

Artigo 38.º

Harmonização dos títulos com o registo

1. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo, a identificação dos prédios não pode ser feita em con-

tradição com a respectiva descrição registal, salvo se os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente ou de simples erro de medição.

2. Quando exista divergência de área, entre a descrição registal e o título, no limite das percentagens previstas no artigo 36.º, a actualização da descrição pode ser efectuada se o proprietário inscrito esclarecer que a área correcta é a que consta do título e que divergência se deve a simples erro de medição.

3. Quando exista divergência de área, entre a descrição registal e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 36.º, a actualização da descrição é feita nos seguintes termos:

- a) Quando o prédio se encontre descrito como prédio cadastrado, o erro de medição é comprovado com base na informação cadastral de onde conste a rectificação da área e em declaração emitida pela entidade competente que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alteração.
- b) Quando o prédio tenha sido descrito como prédio não cadastrado, o erro a que se refere a alínea anterior é comprovado pela apresentação dos seguintes documentos:
 - i. Informação cadastral de onde conste a área correcta e declaração do titular de que não ocorreu alteração na configuração do prédio, se o prédio já se encontrar cadastrado;
 - ii. Planta do prédio elaborada por técnico habilitado e declaração dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio, se o prédio ainda não se encontrar cadastrado.

4. A assinatura de qualquer proprietário confinante pode ser suprida pela sua notificação judicial, desde que não seja deduzida oposição no prazo de 15 dias.

5. O exercício da faculdade prevista nos números anteriores deve ser mencionado na descrição.

6. O recurso à faculdade prevista nos números anteriores pode ser efectuado uma única vez e desde que a área constante da descrição não tenha nela sido indicada por aplicação do disposto no artigo anterior nem por averbamento de rectificação decorrente do processo previsto no artigo 137.º e seguintes.

Artigo 39.º

Alterações cadastrais e matriciais

1. Quando ocorra alteração do cadastro, o serviço central de cadastro deve comunicar aos serviços de registo, sempre que possível por via electrónica, a correspondência entre os números de identificação de prédio relativos a todos os prédios objecto de alteração.

2. Nos casos em que for comunicada, oficiosamente ou a pedido dos serviços de registo, a impossibilidade de estabelecer a correspondência cadastral e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser

suprida por declaração complementar dos interessados que indique expressamente o número de identificação de prédio em vigor.

3. O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, quando ocorra substituição das matrizes.

Artigo 40.º

Prova da situação cadastral

1. Para a realização de actos de registo sobre prédios situados em zona cadastrada deve ser feita prova da inscrição cadastral, do pedido de inscrição se o prédio estiver omissos ou da pendência do pedido de alteração ou rectificação.

2. A prova exigida no número anterior faz-se pela exibição da cédula cadastral emitida ou revalidada há menos de um ano ou de duplicado do pedido que tenha apostado o recibo do serviço central de cadastro ou certidão da sua pendência, emitidos dentro do mesmo prazo.

3. Se a declaração para inscrição cadastral ou o pedido da sua alteração ou rectificação não tiverem sido feitos pelo titular cadastral, deve ser obtida prova, através de certidão emanada do serviço central de cadastro, de que o interessado, sendo terceiro, deu conhecimento às entidades competentes da omissão, alteração ou erro existente.

4. Tratando-se de prédio situado em área de cadastro diferido, deve ser feita prova desse facto mediante certidão emitida há menos de um ano pelo serviço central de cadastro.

5. A prova exigida nos números anteriores é dispensada:

- a) Para os cancelamentos de registos;
- b) Se já tiver sido feita perante o serviço de registo competente ou no acto sujeito a registo e o documento ainda estiver no prazo de validade.

6. Quando as condições técnicas o permitam, a prova da situação cadastral deve ser obtida pelo serviço de registo mediante acesso directo à informação constante da base de dados das entidades competentes.

Artigo 41.º

Prova da situação matricial

1. Para a realização de actos de registo deve ser feita a prova da inscrição matricial por documento emitido, ou revalidado, há menos de um ano.

2. A prova exigida no número anterior é dispensada para os cancelamentos de registos e ainda se já tiver sido feita perante o serviço de registo ou no acto sujeito a registo e o documento ainda estiver no prazo de validade.

3. Quando as condições técnicas o permitam, a prova da situação matricial deve ser obtida pelo serviço de registo mediante acesso directo à informação constante da base de dados das entidades competentes.

Artigo 42.º

Prédios omissos na matriz ou pendentes de alteração

1. Se o prédio estiver omissos na matriz, a declaração para a inscrição, quando devida, deve ser comprovada por duplicado ou certidão da declaração emitidos há menos de um ano.

2. No caso de estar pendente pedido de alteração ou rectificação da matriz, aos documentos previstos no artigo anterior deve ser junto duplicado do pedido ou certidão da sua pendência emitidos há menos de um ano.

3. Se a declaração para a inscrição na matriz ou o pedido da sua alteração ou rectificação não tiverem sido feitos pelo proprietário ou possuidor, deve o interessado, sendo terceiro, fazer prova de que deu conhecimento ao serviço competente da omissão ou alteração ou do erro existente.

4. A prova da declaração e do pedido, previstos nos números anteriores é dispensada:

- a) Para os cancelamentos de registos;
- b) Se já tiver sido feita perante o serviço de registo competente ou no acto sujeito a registo e o documento ainda estiver no prazo de validade.

5. Quando as condições técnicas o permitam, a prova da omissão da matriz ou da pendência da sua alteração ou rectificação deve ser obtida pelo serviço de registo mediante acesso directo à informação constante da base de dados das entidades competentes.

Secção II

Alterações toponímicas

Artigo 43.º

Denominação das vias públicas e numeração policial

1. As entidades competentes comunicam, sempre que possível por via electrónica e automática, aos serviços de registo, até ao último dia de cada mês, todas as alterações de denominações de vias públicas e de numeração policial dos prédios verificadas no mês anterior, no caso de essa informação não estar disponível nas respectivas bases de dados.

2. A prova da correspondência entre a antiga e a nova denominação ou numeração, se não puder ser obtida nos termos do número anterior, nem resultar dos documentos apresentados, considera-se suprida por declaração complementar dos interessados, quando a entidade competente, a pedido do serviço de registo, comunicar a impossibilidade de a estabelecer.

TÍTULO III

DO PROCESSO DE REGISTO

CAPÍTULO I

Pressupostos

Secção I

Inscrição prévia e continuidade das inscrições

Artigo 44.º

Princípio do trato sucessivo

1. O registo definitivo de aquisição de direitos nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 14.º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.

2. No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser trans-

mitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

Artigo 45.º

Dispensa de inscrição intermédia

1. É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa.

2. É também dispensada a inscrição intermédia a favor do herdeiro ou legatário universal sempre que esteja em causa o registo de factos relativos ao património hereditário.

Secção II

Legitimidade e representação

Artigo 46.º

Regra geral de legitimidade

Têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos, activos ou passivos, da respectiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse, ou estejam obrigadas à sua promoção.

Artigo 47.º

Contitularidade de direitos

1. O meeiro ou qualquer dos herdeiros pode pedir, a favor de todos os titulares, o registo de aquisição de bens e direitos que façam parte de herança indivisa.

2. Qualquer comproprietário ou compossuidor pode pedir, a favor de qualquer dos demais titulares, o registo de aquisição dos respectivos bens ou direitos.

Artigo 48.º

Averbamentos às descrições

1. Salvo quando se trate de factos que constem de documento oficial, os averbamentos às descrições só podem ser pedidos:

- a) Pelo proprietário ou possuidor definitivamente inscrito ou com a sua intervenção;
- b) Por qualquer interessado inscrito ou com a sua intervenção, não havendo proprietário ou possuidor inscrito;
- c) Por qualquer interessado inscrito que tenha requerido a notificação judicial do proprietário ou possuidor inscrito, não havendo oposição deste no prazo de 15 dias.

2. A intervenção referida nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior tem-se por verificada desde que os interessados tenham intervindo nos respectivos títulos ou processos.

3. A oposição referida na alínea *c)* do n.º 1 é anotada à descrição mediante apresentação de requerimento do proprietário ou possuidor inscrito.

Artigo 49.º

Representação

1. O registo pode ser pedido por mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o acto.

2. Não carecem de procuração para pedir o registo:

- a) Aqueles que tenham poderes de representação para intervir no respectivo título, nos quais se têm como compreendidos os necessários às declarações complementares relativas à identificação do prédio;
- b) Os advogados, os notários e os solicitadores.

3. Sem prejuízo do disposto na alínea *a)*, o número anterior não se aplica aos pedidos de averbamento à descrição de factos que não constem de documento oficial.

4. A representação abrange sempre a faculdade de requerer urgência na realização do registo, subsiste até à feitura do registo e implica a responsabilidade solidária do representante no pagamento dos respectivos encargos.

CAPÍTULO II

Pedido de registo

Artigo 50.º

Princípio da instância

O registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei.

Artigo 51.º

Modalidades do pedido

O pedido de registo pode ser efectuado presencialmente, por via electrónica, pelo correio, por telecópia e por via imediata.

Artigo 52.º

Pedido de registo por via electrónica e por telecópia

1. O pedido de registo por via electrónica é regulamentado por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2. Salvo disposição legal em contrário, o pedido de registo por telecópia só pode ser enviado por notário, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 53.º

Pedido de registo presencial

1. Quando efectuado presencialmente, o pedido de registo pode revestir a forma verbal, sem prejuízo das declarações para registo, nos termos do artigo 58.º, ou a forma escrita, em impresso de modelo aprovado.

2. O impresso referido no número anterior não é exigível para os pedidos de rectificação de registo e de anotação não oficiosa prevista na lei.

Artigo 54.º

Pedido de registo pelo correio e apresentação por via imediata

1. O pedido de registo pode ser remetido por carta registada, acompanhado dos documentos e das quantias que se mostrem devidas ou do comprovativo do pagamento, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2. O pedido de registo e os respectivos documentos podem ser apresentados no serviço de registo mediante depósito imediato, em envelope, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 55.º

Elementos do pedido

1. O pedido de registo deve conter a identificação do apresentante, a indicação dos factos e dos prédios a que respeita, bem como a relação dos documentos que o instruem, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2. Tratando-se de prédio não descrito, deve indicar-se em declaração complementar o nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores imediatamente anteriores ao transmitente, salvo se o apresentante alegar na declaração as razões justificativas do seu desconhecimento.

3. Se o registo recair sobre quota-parte de prédio indiviso não descrito, deve declarar-se complementarmente o nome, o estado e a residência de todos os comproprietários.

CAPÍTULO III**Documentos**

Secção I

Disposições gerais

Artigo 56.º

Prova documental

1. Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

2. Os documentos arquivados são utilizados para a realização de novo registo sempre que referenciados e novamente anotados no diário.

3. Os documentos escritos em língua estrangeira só podem ser aceites quando traduzidos nos termos da lei notarial.

4. Os documentos arquivados nos serviços da Administração Pública podem ser utilizados para a realização de registos, devendo tais documentos ser referenciados no pedido.

5. Para efeitos do disposto no número anterior, o serviço de registo é reembolsado pelo apresentante das despesas resultantes dos pagamentos devidos às entidades referidas naquele mesmo número.

Artigo 57.º

Menções obrigatórias

1. Dos actos notariais, processuais ou outros que contenham factos sujeitos a registo devem constar:

- a) A identidade dos sujeitos, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 106.º;
- b) O número da descrição dos prédios ou as menções necessárias à sua descrição;
- c) A indicação do registo prévio a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º ou do modo como foi comprovada a urgência prevista na alínea c) do n.º 2 do mesmo artigo;
- d) Quando se trate de factos sujeitos a registo obrigatório, a expressa advertência da obrigação de promover o registo e das consequências do seu incumprimento;
- e) Quando se trate de actos de partilha, a expressa advertência ao adquirente de que deve observar o cumprimento do trato sucessivo, caso exista inscrição a favor de pessoa diversa do autor da herança ou dos titulares do património indiviso.

2. O documento comprovativo da inscrição matricial deve ter sido emitido ou revalidado com antecedência não superior a um ano.

3. Se o prédio não estiver descrito, deve ser comprovada essa circunstância por certidão passada pela conservatória com antecedência não superior a três meses.

4. Da certidão dos actos referidos no n.º 1, passada para fins de registo, devem constar todos os elementos aí previstos.

Artigo 58.º

Forma das declarações para registo

1. Salvo disposição em contrário, as declarações para registo, principais ou complementares, devem ser assinadas e datadas e conter a indicação do número, data e entidade emitente do documento de identificação civil ou documento de identificação equivalente do signatário.

2. O disposto no número anterior é dispensado quando o registo seja promovido pelo declarante através da Internet, com recurso a meios electrónicos que permitam determinar a sua identidade, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 59.º

Declarações complementares

1. Além de outros casos previstos, são admitidas declarações complementares dos títulos:

- a) Para completa identificação dos sujeitos, sem prejuízo das exigências de prova do estado civil;
- b) Para a menção dos elementos que integrem a descrição, quando os títulos forem deficientes, ou para esclarecimento das suas divergências, quando contraditórios, entre si, ou com a descrição, em virtude de alteração superveniente.

2. Os erros sobre elementos da identificação do prédio de que os títulos enfermem podem ser rectificadas por declaração de todos os intervenientes no acto ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados.

Secção II

Casos especiais

Artigo 60.º

Aquisição e hipoteca antes de lavrado o contrato

1. O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração assinada pelo proprietário ou titular do direito.

2. A assinatura da declaração referida no número anterior deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita na presença de funcionário da conservatória competente para o registo.

3. O reconhecimento previsto no número anterior pode ser dispensado quando o registo seja promovido pelo declarante através da Internet, com recurso a meios electrónicos que permitam determinar a sua identidade, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

4. O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação, com reconhecimento presencial da assinatura dos outorgantes.

5. O registo provisório de aquisição só pode ser lavrado a pedido do promitente adquirente ou de terceiro se do contrato-promessa constar cláusula que o permita.

6. O contrato-promessa assente em documento electrónico só pode servir de base ao registo provisório se as partes o subscreverem através de assinatura electrónica qualificada certificada por entidade credenciada.

Artigo 61.º

Penhora

O registo provisório da penhora é feito em face de certidão que mostre ter sido ordenada a penhora e da respectiva declaração complementar, quando necessária, e converte-se em definitivo em face da certidão comprovativa da execução da diligência.

Artigo 62.º

Aquisição por arrematação judicial

O registo provisório de aquisição por arrematação judicial é feito com base em certidão comprovativa da arrematação e do depósito da décima parte do preço e das despesas prováveis.

Artigo 63.º

Aquisição em comunhão hereditária

O registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito é feito com base em documento comprovativo da habilitação e, tratando-se de prédio não descrito, em declaração que identifique os bens como fazendo parte da herança.

Artigo 64.º

Hipoteca legal e judicial

O registo de hipoteca legal ou judicial é feito com base em certidão do título de que resulta a garantia e, tratando-se de prédio não descrito, em declaração que identifique os bens.

Artigo 65.º

Afectação de imóveis

O registo de afectação de imóveis é feito com base em declaração do proprietário ou possuidor inscrito.

Artigo 66.º

Renúncia a indemnização

O registo da renúncia a indemnização é feito com base na declaração do proprietário ou possuidor inscrito perante a entidade expropriante.

Artigo 67.º

Acções e procedimentos cautelares

O registo provisório de acção e de procedimento cautelar é feito com base em certidão de teor do articulado ou em duplicado deste, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo.

Artigo 68.º

Contrato para pessoa a nomear

1. A nomeação de terceiro, em contrato para pessoa a nomear, é registada com base no respectivo instrumento de ratificação, acompanhado de declaração do contraente originário da qual conste que foi validamente comunicada ao outro contraente.

2. Não tendo sido feita a nomeação nos termos legais, esta circunstância é registada com base em declaração do contraente originário, e se houver estipulação que obste à produção dos efeitos do contrato relativamente ao contraente originário, é cancelada a inscrição.

3. As assinaturas das declarações referidas nos números anteriores devem ser reconhecidas presencialmente, salvo se feitas na presença de funcionário do serviço competente para o registo.

4. O reconhecimento previsto no número anterior pode igualmente ser dispensado quando o registo seja promovido pelo declarante através da Internet, com recurso a meios electrónicos que permitam determinar a identidade do interessado ou do apresentante, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 69.º

Cancelamento de hipoteca

O cancelamento do registo de hipoteca é feito com base em documento autêntico ou autenticado de que conste o consentimento do credor.

Artigo 70.º

Cancelamento de hipoteca para garantia de pensões periódicas

A hipoteca para garantia de pensões periódicas é cancelada em face da certidão de óbito do respectivo titular e de algum dos seguintes documentos:

- a) Recibos de pagamento das pensões vencidas nos cinco anos anteriores à morte do pensionista;
- b) Declaração, assinada pelos herdeiros habilitados do pensionista, de não estar em dívida nenhuma pensão;
- c) Certidão, passada pelo tribunal da residência dos devedores, comprovativa de não ter sido distribuído no último decénio processo para cobrança das pensões, se o pensionista tiver morrido há mais de cinco anos.

Artigo 71.º

Cancelamento do registo de penhora e providências cautelares

1. O cancelamento dos registos de penhora, arresto, e outras providências cautelares, nos casos em que a acção já não esteja pendente, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa, ou ainda, nos processos de execução fiscal, a extinção ou não existência da dívida ao fisco.

2. Nos casos de adjudicação ou de venda em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos se podem efectuar os cancelamentos referidos no número anterior.

Artigo 72.º

Cancelamento dos registos provisórios

1. O cancelamento dos registos provisórios por natureza, de aquisição e de hipoteca voluntária antes de titulados os negócios, e o cancelamento dos registos provisórios por dúvidas de factos não sujeitos a registo obrigatório são feitos com base em declaração do respectivo titular.

2. A assinatura da declaração a que se refere o número anterior deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário do serviço competente para o registo.

3. No caso de existirem registos dependentes dos registos referidos no n.º 1, é igualmente necessário o consentimento dos respectivos titulares, prestado em declaração com idêntica formalidade.

4. O reconhecimento a que se refere os números anteriores pode ser dispensado quando o registo seja promovido pelo declarante através da Internet, com recurso a meios electrónicos que permitam determinar a identidade do interessado ou do apresentante, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

CAPÍTULO IV

Apresentação

Artigo 73.º

Anotação da apresentação

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os documentos apresentados para registo são anotados no diário pela ordem dos pedidos.

2. A anotação dos documentos apresentados por via electrónica é regulada pela portaria referida no n.º 1 do artigo 52.º.

3. Os documentos apresentados por telecópia são anotados pela ordem de recepção dos pedidos nos seguintes termos:

- a) Imediatamente após a última apresentação pessoal do dia, quando recebidos entre as 0 horas e a hora de encerramento ao público do serviço de registo; ou
- b) Imediatamente antes da primeira apresentação pessoal do dia seguinte, quando recebidos entre a hora de encerramento ao público e as 24 horas.

4. Os documentos apresentados pelo correio ou por via imediata são anotados imediatamente após a última apresentação por telecópia recebida entre as 0 horas e a hora de encerramento ao público do serviço de registo, observando-se o disposto no artigo 76.º, se necessário.

5. Por cada facto é feita uma anotação distinta no diário, segundo a ordem que no pedido lhe couber.

6. Para fins de anotação, os averbamentos de anexação ou desanexação necessários à abertura de novas descrições consideram-se como um único facto.

Artigo 74.º

Elementos da anotação

1. A anotação da apresentação deve conter os seguintes elementos:

- a) O número de ordem, a data e a modalidade do pedido;
- b) O nome do apresentante ou o seu cargo, quando se trate de entidade oficial que nessa qualidade formule o pedido de registo;
- c) O facto que se pretende registar;
- d) O número da descrição ou das descrições a que o facto respeita ou, tratando-se de prédio não descrito, o número de identificação de prédio, quando cadastrado, o número da inscrição matricial, a natureza e freguesia;
- e) A espécie dos documentos e o seu número.

2. As indicações para a anotação resultam do pedido de registo.

3. Cada um dos prédios não descritos é identificado pelo número da descrição que lhe vier a corresponder, em anotação complementar, a efectuar automaticamente logo que as condições técnicas o permitam.

Artigo 75.º

Lançamento da nota nos documentos

Feita a apresentação, é lançada nota do correspondente número de ordem e data no pedido e em cada um dos documentos apresentados que devam ser restituídos aos interessados, à excepção da cédula cadastral e do documento comprovativo da situação matricial.

Artigo 76.º

Apresentações simultâneas

1. Se forem apresentados simultaneamente diversos documentos relativos ao mesmo prédio, as apresentações são anotadas pela ordem de antiguidade dos factos que se pretendam registar.

2. Quando os factos tiverem a mesma data, a anotação é feita pela ordem da respectiva dependência ou, sendo independentes entre si, sob o mesmo número de ordem.

Artigo 77.º

Comprovativo da apresentação

1. Salvo se for efectuado por via electrónica, por cada pedido de registo é emitido um documento comprovativo da apresentação, do qual constam a identificação do apresentante, o número de ordem e a data daquela, o facto, os documentos e as quantias entregues, bem como o pedido de urgência, se for caso disso.

2. O comprovativo referido no número anterior deve ser assinado pelo funcionário e pelo apresentante sempre que o pedido revista a forma verbal.

3. O comprovativo referido nos números anteriores é arquivado de forma electrónica e devolvido ao interessado, nos termos do artigo 32.º.

Artigo 78.º

Rejeição da apresentação

1. A apresentação deve ser rejeitada apenas nos seguintes casos:

- a) Quando os documentos não respeitarem a actos de registo predial;
- b) Quando não tiverem sido indicados no pedido de registo o nome e residência do apresentante e tais elementos não puderem ser recolhidos dos documentos apresentados ou por qualquer outro meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;
- c) Quando o pedido escrito não for feito no modelo aprovado se dele não constarem os elementos necessários e a sua omissão não for supriável por qualquer meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;

d) Quando não forem pagas as custas devidas pelo acto de registo;

e) Quando for possível verificar no momento da apresentação que o facto constante do documento já está registado.

2. Verificada a existência de causa de rejeição, é feita a apresentação do pedido no diário com os elementos disponíveis.

3. A rejeição deve ser fundamentada em despacho a notificar ao interessado, para efeitos de impugnação, nos termos do disposto nos artigos 157.º e seguintes, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, as disposições relativas à recusa.

Artigo 79.º

Encerramento do diário

1. Salvo o disposto na portaria referida no n.º 1 do artigo 52.º, as apresentações só podem ser efectuadas dentro do horário legal de abertura da conservatória ao público.

2. O diário é encerrado após a última anotação do dia ou, não tendo havido apresentações, com a anotação dessa circunstância, fazendo-se menção, em qualquer dos casos, da data da feitura do último registo em cada dia.

3. Se as condições técnicas não permitirem a utilização do diário em suporte informático, a anotação de que não houve apresentações deve ser devidamente rubricada e as rasuras, emendas ou entrelinhas são expressamente ressalvadas pelo conservador ou pelo ajudante na linha seguinte à da última anotação do respectivo dia.

CAPÍTULO V

Qualificação do pedido de registo

Artigo 80.º

Princípio da legalidade

A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos neles contidos.

Artigo 81.º

Recusa do registo

1. O registo deve ser recusado nos seguintes casos:

- a) Quando a conservatória for territorialmente incompetente;
- b) Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
- c) Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo;
- d) Quando for manifesta a nulidade do facto;
- e) Quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas

2. Além dos casos previstos no número anterior, o registo só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do acto, não puder ser feito como provisório por dúvidas.

3. No caso de recusa é anotado na ficha o acto recusado a seguir ao número e data da respectiva apresentação.

Artigo 82.º

Registo provisório por dúvidas

Se as deficiências do processo de registo não forem supridas nos termos do artigo 85.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do acto tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa.

Artigo 83.º

Despachos de recusa e provisoriedade

1. Os despachos de recusa e de provisoriedade por dúvidas devem ser efectuados pela ordem de anotação no diário, salvo quando deva ser aplicado o mecanismo do suprimento de deficiências, nos termos do artigo 85.º, e são notificados ao apresentante nos cinco dias seguintes.

2. Salvo nos casos previstos nas alíneas *a)*, *f)* e *h)* do n.º 1 do artigo 105.º, a qualificação dos registos como provisórios por natureza é notificada aos interessados no prazo previsto no número anterior.

3. A data da notificação prevista nos números anteriores é anotada na ficha.

Artigo 84.º

Obrigações fiscais

1. Nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.

2. Não está sujeita à apreciação do conservador ou do oficial de registo a correcção da liquidação de encargos fiscais feita nos serviços competentes.

Artigo 85.º

Suprimentos de deficiências

1. Sempre que possível, as deficiências do procedimento de registo devem ser supridas oficiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo competente ou por acesso directo à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da Administração Pública.

2. Não sendo possível o suprimento das deficiências nos termos previstos no número anterior e tratando-se de deficiência que não envolva novo pedido de registo nem constitua motivo de recusa nos termos das alíneas *a)* e *c)* a *e)* do n.º 1 do artigo 81.º, o serviço de registo competente comunica este facto ao interessado, por qualquer meio idóneo, para que este, no prazo de cinco dias, proceda a tal suprimento, sob pena de o registo ser lavrado como provisório ou recusado.

3. A falta de apresentação de título que constitua motivo de recusa nos termos da alínea *b)* do n.º 1 do artigo 81.º pode

ser suprida, com observância dos números anteriores, desde que o facto sujeito a registo seja anterior à data da apresentação.

4. Quando o registo deva ser recusado porque o facto é posterior à data da apresentação ou porque o prédio não foi devidamente identificado no pedido, o serviço de registo comunica este facto ao interessado, por qualquer meio idóneo, para que este, no prazo de cinco dias, declare por escrito se pretende que seja efectuada uma nova apresentação e, sendo o caso, confirme a identificação do prédio objecto do registo.

5. A declaração prevista no número anterior equivale à renúncia de impugnação, devendo a nova apresentação ser efectuada imediatamente após a última apresentação pessoal do dia em que foi efectuado o despacho de recusa, com transferência da totalidade dos emolumentos que foram pagos.

Artigo 86.º

Desistências

1. É permitida a desistência depois de feita a apresentação e antes de efectuado o registo.

2. Tratando-se de facto sujeito a registo obrigatório, apenas é possível a desistência quando exista deficiência que motive recusa ou for apresentado documento comprovativo da extinção do facto.

3. A desistência pode ser requerida verbalmente ou por escrito, devendo no primeiro caso ser assinado o comprovativo do pedido.

TÍTULO IV

DOS ACTOS DE REGISTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 87.º

Prazo e ordem dos registos

1. Os registos são efectuados no prazo de 15 dias e pela ordem de anotação no diário, salvo nos casos de urgência.

2. Em relação a cada ficha, os registos são efectuados pela ordem das apresentações no diário.

3. Nos casos de urgência, o registo deve ser efectuado no prazo máximo de cinco dias, sem subordinação à ordem de anotação no diário, mas sem prejuízo da ordem a respeitar em cada ficha.

4. Se a anotação dos factos constantes do pedido não corresponder à ordem da respectiva dependência, deve esta ser seguida na feitura dos registos, consignando-se no extracto a alteração efectuada.

5. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, fica excluída da subordinação à ordem de anotação no diário a feitura dos registos a que deva ser aplicado o mecanismo do suprimento de deficiências, nos termos do artigo 85.º.

Artigo 88.º

Competência

1. Para os actos de registo é competente o conservador.
2. O conservador pode delegar nos oficiais dos registos a competência para os seguintes actos de registo:
 - a) Aquisição e hipoteca de prédios descritos antes de titulado o negócio;
 - b) Averbamentos à descrição de factos que constem de documento oficial;
 - c) Actualização da inscrição quanto à identificação dos sujeitos dos factos inscritos;
 - d) Abertura das descrições subordinadas da propriedade horizontal inscrita.

Artigo 89.º

Forma e redacção

1. O registo compõe-se da descrição predial, da inscrição dos factos e respectivos averbamentos, bem como de anotações de certas circunstâncias, nos casos previstos na lei.
2. As descrições, as inscrições e os averbamentos são lavrados por extracto e executados em suporte electrónico.
3. Se as condições técnicas não permitirem a realização do registo em suporte informático, os registos podem ser dactilografados ou, se necessário, manuscritos a preto com caracteres legíveis, de permanência assegurada.
4. No caso referido no número anterior, devem ser ressalvadas as palavras emendadas, rasuradas ou entrelinhadas, e ainda as traçadas, sob pena de aquelas se considerarem não escritas e estas não eliminadas, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 371.º do Código Civil.

Artigo 90.º

Data e assinatura

1. A data dos registos é a da apresentação ou, se desta não dependerem, a data em que forem efectuados.
2. Os registos são assinados, com menção da respectiva qualidade, pelo conservador ou pelo seu substituto legal, quando em exercício, ou, ainda, pelo oficial de registo, quando competente.

Artigo 91.º

Suprimento da falta de assinatura

1. Os registos que não tiverem sido assinados devem ser conferidos pelos respectivos documentos para se verificar se podiam ou não ser efectuados.
2. Não estando arquivados os documentos apresentados para registo, são requisitadas certidões gratuitas aos respectivos serviços.
3. Se a prova obtida nos termos do número anterior não for suficiente, deve solicitar-se ao interessado a junção dos documentos necessários no prazo de 30 dias.

4. Se, se concluir que podia ser efectuado, o registo é assinado e é feita a anotação do suprimento da irregularidade com menção da data ou, caso contrário, é consignado, sob a mesma forma, que a falta é insuprível e notificado do facto o respectivo titular para efeitos de impugnação.

CAPÍTULO II

Descrições, averbamentos e anotações

Secção I

Descrições

Artigo 92.º

Finalidade

1. A descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios.
2. De cada prédio é feita uma descrição distinta.
3. Se o modelo das fichas em vigor o permitir, junto à descrição podem constar cotas de referência das inscrições.
4. Sempre que se cancelem ou caduquem as inscrições correspondentes, ou se transfiram os seus efeitos mediante novo registo, as cotas de referência, quando existam, devem publicitar que a informação deixou de estar em vigor.

Artigo 93.º

Abertura de descrições

1. As descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento.
2. O disposto no número anterior não impede a abertura da descrição, em caso de recusa, para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 81.º e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, deve ser feita a anotação da desanexação na ficha deste último.

Artigo 94.º

Descrições subordinadas

No caso de constituição de propriedade horizontal, além da descrição genérica do prédio, é feita uma descrição distinta para cada fracção autónoma.

Artigo 95.º

Menções gerais das descrições

1. O extracto da descrição deve conter:
 - a) O número de ordem privativo dentro de cada freguesia, seguido dos algarismos correspondentes à data da apresentação de que depende;
 - b) A natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
 - c) A denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
 - d) A composição sumária e a área do prédio;
 - e) O número de identificação de prédio, quando cadastrado, e sua situação matricial expressa pelo artigo de matriz, ou pela menção de estar omissa.

2. Na descrição genérica de prédio em regime de propriedade horizontal é mencionada a série das letras correspondentes às fracções.

3. Na descrição de prédio resultante de anexação ou desanexação de outros são mencionados os números das respectivas descrições.

Artigo 96.º

Menções das descrições subordinadas

A descrição de cada fracção autónoma deve conter:

- a) O número da descrição genérica do prédio, seguido da letra ou letras da fracção, segundo a ordem alfabética;
- b) As menções das alíneas c), d) e e) do n.º 1 do artigo anterior indispensáveis para identificar a fracção;
- c) A menção do fim a que se destina, se constar do título.

Artigo 97.º

Bens do domínio público

Na descrição do objecto de concessões em bens do domínio público deve observar-se o seguinte:

- a) Quando a concessão se referir a parcelas delimitadas de terreno, são as mesmas descritas, com as necessárias adaptações, nos termos do artigo 95.º;
- b) Quando respeitarem a vias de comunicação, é feita uma única descrição no serviço competente, com os elementos de individualização constantes do respectivo título.

Artigo 98.º

Prédios constituídos a partir de um ou de vários prédios ou parcelas

1. É aberta nova descrição quando o registo incidir sobre prédio constituído:

- a) Por parcela de prédio descrito ou não descrito;
- b) Por dois ou mais prédios já descritos;
- c) Por prédios descritos e outro ou outros não descritos;
- d) Por prédios descritos e parcelas de outro ou outros também descritos;
- e) Por parcelas de prédios descritos e outras de prédios não descritos;
- f) Por parcelas de um ou mais prédios já descritos.

2. As inscrições vigentes sobre a descrição de que foi desanexada a parcela ou sobre as descrições total ou parcialmente anexadas são reproduzidas na ficha da nova descrição.

Artigo 99.º

Descrições duplicadas

1. Quando se reconheça a duplicação de descrições, reproduzem-se na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas.

2. Nas descrições inutilizadas e na subsistente fazem-se as respectivas anotações com remissões recíprocas.

Artigo 100.º

Inutilização de descrições

1. As descrições não são susceptíveis de cancelamento.

2. Devem ser inutilizadas:

- a) As descrições de fracções autónomas, nos casos de demolição do prédio e de cancelamento ou caducidade da inscrição de constituição ou alteração da propriedade horizontal;
- b) As descrições referentes a concessões sobre bens do domínio público sobre as quais não existam registos em vigor;
- c) As descrições de prédios totalmente anexados;
- d) As descrições previstas na segunda parte do n.º 2 do artigo 93.º, quando não forem removidos os motivos da recusa;
- e) As descrições sem inscrições em vigor.

3. A inutilização de qualquer descrição é anotada com menção da sua causa.

Secção II

Averbamentos à descrição

Artigo 101.º

Alteração da descrição

1. Os elementos das descrições podem ser alterados, completados ou rectificadados por averbamento.

2. As alterações resultantes de averbamentos não prejudicam os direitos de quem neles não teve intervenção, desde que definidos em inscrições anteriores.

Artigo 102.º

Requisitos gerais

Os averbamentos à descrição devem conter os seguintes elementos:

- a) O número de ordem privativo;
- b) O número e a data da apresentação correspondente ou, se desta não dependerem, a data em que são feitos;
- c) A menção dos elementos da descrição alterados, completados ou rectificadados.

Artigo 103.º

Actualização oficiosa das descrições

1. Os elementos das descrições devem ser officiosamente actualizados quando a alteração possa ser comprovada por um dos seguintes meios:

- a) Acesso à base de dados da entidade competente;

- b) Documento emitido pela entidade competente;
- c) Documento efectuado com intervenção da pessoa com legitimidade para pedir a actualização.

2. Enquanto não se verificar a intervenção prevista na alínea c) do número anterior, a actualização é anotada à descrição, inutilizando-se a anotação se a intervenção não ocorrer dentro do prazo de vigência do registo que lhe deu origem.

CAPÍTULO III

Inscrição e seus averbamentos

Secção I

Inscrição

Artigo 104.º

Finalidade da inscrição

1. As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extracto dos factos a eles referentes.
2. As inscrições só podem ser lavradas com referência a descrições genéricas ou subordinadas.
3. A inscrição de qualquer facto respeitante a várias descrições é lavrada na ficha de cada uma destas.

Artigo 105.º

Provisoriedade por natureza

1. São efectuadas provisoriamente por natureza as seguintes inscrições:
 - a) Das acções e procedimentos referidos no artigo 3.º;
 - b) De constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio;
 - c) De factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal decorrente da falta de conclusão da construção do prédio;
 - d) De negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir;
 - e) De negócio jurídico, celebrado por gestor ou por procurador sem poderes suficientes, antes da ratificação;
 - f) De aquisição, antes de titulado o contrato;
 - g) De aquisição por arrematação judicial, antes de passado o título de arrematação;
 - h) De hipoteca voluntária, antes de lavrado o título constitutivo;
 - i) De aquisição por partilha em inventário, antes de transitada em julgado a sentença;
 - j) De hipoteca judicial, antes de transitada em julgado a sentença;

- k) Da hipoteca a que se refere o artigo 701.º do Código Civil, antes de transitada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido;
- l) De penhora depois de ordenada a diligência, mas antes de esta ser efectuada.

2. Além das previstas no número anterior, são ainda provisórias por natureza:

- a) As inscrições de penhora ou arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado ou do requerido;
- b) As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis;
- c) As inscrições que, em reclamação contra a reforma de suportes documentais, se alega terem sido omitidas;
- d) As inscrições efectuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição.

3. As inscrições referidas nas alíneas b), d), e) e n) do n.º 1 e na alínea c) do número anterior, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, a efectuar nos últimos 15 dias do prazo em curso, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 45 dias em relação ao termo daquele prazo.

4. As inscrições referidas na alínea c) do n.º 1, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo por que vigorar o registo provisório da propriedade horizontal, ou, na falta deste, pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade, a efectuar nos últimos 15 dias do prazo em curso, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 45 dias em relação ao termo daquele prazo.

5. As inscrições referidas na alínea a) do n.º 2 mantêm-se em vigor pelo prazo de um ano, salvo o disposto no n.º 5 do artigo 136.º, e caducam se a acção declarativa não for proposta e registada dentro de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no n.º 4 do mesmo artigo.

6. As inscrições referidas na alínea b) do n.º 2 mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.

7. Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível.

8. Nos casos previstos no n.º 6, o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta.

9. Sem prejuízo do disposto no artigo 170.º, as inscrições referidas na alínea *d)* do n.º 2 mantêm-se em vigor na pendência de recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição.

10. As inscrições referidas nas alíneas *a)*, *i)*, *j)* e *m)* do n.º 1 não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade.

Artigo 106.º

Requisitos gerais

1. Do extracto da inscrição deve constar:

- a)* A letra G, C ou F, consoante se trate de inscrições de aquisição ou reconhecimento de propriedade, de hipoteca ou diversas, seguido do número de ordem correspondente, salvo quando o modelo da ficha determine outra forma de identificação da inscrição;
- b)* O número e a data da apresentação;
- c)* Caso a inscrição seja provisória, a menção de que o é por natureza ou por dúvidas, com indicação, no primeiro caso, do número e alínea aplicáveis do artigo anterior e, sendo provisória nos termos das alíneas *f)* ou *h)* do n.º 1 do artigo anterior, a data da assinatura do registo;
- d)* O facto que se inscreve;
- e)* A identificação dos sujeitos activos do facto inscrito, pela menção do nome completo, número de identificação fiscal, estado e residência das pessoas singulares, ou da denominação ou firma, número de identificação fiscal e sede das pessoas colectivas, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores;
- f)* Respeitando o facto a diversos prédios, a menção dessa circunstância;
- g)* Tratando-se de inscrição de ampliação, o número da inscrição ampliada.

2. Os sujeitos passivos são indicados, em cada inscrição, somente pelo nome e número de identificação fiscal, no caso das pessoas singulares, ou pela denominação ou firma e número de identificação fiscal, no caso das pessoas colectivas.

3. Quando os sujeitos da inscrição não puderem ser identificados pela forma prevista neste artigo, mencionar-se-ão as circunstâncias que permitam determinar a sua identidade.

Artigo 107.º

Convenções e cláusulas acessórias

Do extracto das inscrições constam obrigatoriamente as seguintes convenções ou cláusulas acessórias:

- a)* As convenções de reserva de propriedade e de venda a retro estipuladas em contrato de alienação;
- b)* As cláusulas, fideicomissárias, de pessoa a nomear, de reserva de dispor de bens doados ou de reversão deles e, em geral, outras cláusulas suspensivas ou resolutivas que condicionem os efeitos de actos de disposição ou oneração;
- c)* As cláusulas que excluem da responsabilidade por dívidas o beneficiário de bens doados ou deixados;
- d)* A convenção de indivisão da compropriedade, quando estipulada no título de constituição ou de aquisição.

Artigo 108.º

Requisitos especiais

1. O extracto da inscrição deve ainda conter as seguintes menções especiais:

- a)* Na de aquisição, a causa;
- b)* Na de domínio directo, o foro e a época e lugar de pagamento do mesmo;
- c)* Na de usufruto ou de uso e habitação e na de direito de superfície, o conteúdo dos direitos e as obrigações dos titulares na parte regulada pelo título, a causa e a duração, quando determinada;
- d)* Na de servidão, o encargo imposto, a duração, quando temporária, e a causa;
- e)* Na de promessa de alienação ou de oneração de bens, o prazo da promessa, se estiver fixado;
- f)* Na de pacto ou disposição testamentária de preferência, o contrato ou o testamento a que respeita, a duração da preferência e as demais condições especificadas no título respeitantes às prestações das partes;
- g)* Na de decisão judicial, a parte dispositiva e, na de acção ou de procedimento, o pedido;
- h)* Na de apanágio, as prestações mensais fixas ou, na falta destas, a forma por que os alimentos devem ser prestados;
- i)* Na de eventual redução das doações, a indicação dos sujeitos da doação;
- j)* Na de cessão de bens aos credores, as obrigações dos cessionários especificadas no título, a causa, o montante global dos créditos, bem como o prazo e o preço convencionados para a venda, se tiverem sido fixados;

- k)* Na de arresto, a identificação do processo, a data do facto e a quantia para cuja segurança foi feito e ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea *a)* do n.º 2 do artigo 105.º, o nome, estado e residência do titular da inscrição;
- l)* Na de penhora, a identificação do processo, a data do facto, que, sendo esta inscrição provisória nos termos da alínea *n)* n.º 1 do art.º 105.º é a do despacho que ordenou a diligência, a quantia por que se promoveu a execução e ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea *a)* do n.º 2 do mesmo artigo, o nome, estado e residência do titular da inscrição;
- m)* Na de arrolamento, a data da diligência e na de outros actos ou providências cautelares, o seu conteúdo e a data do negócio jurídico ou do respectivo despacho;
- n)* Na de arrendamento e na de locação financeira, o prazo e a data do seu início;
- o)* Na de consignação de rendimentos, o prazo de duração ou, se for por tempo indeterminado, a quantia para cujo pagamento se fez a consignação e a importância a descontar em cada ano, se tiver sido estipulada uma quantia fixa;
- p)* Na de constituição de propriedade horizontal, o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permissão, a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo, e os direitos dos condóminos neste título especialmente regulados e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração;
- q)* Na de afectação ao caucionamento da responsabilidade patronal, o fundamento e o valor da caução;
- r)* Na de renúncia à indemnização por aumento de valor, a especificação das obras e o montante da indemnização ou, na sua falta, o da avaliação do prédio;
- s)* Na de qualquer restrição ou encargo, o seu conteúdo;
- t)* Na de concessão, o conteúdo do direito, na parte especialmente regulada no título, e o prazo da concessão;
- u)* Na que tenha por base um contrato para pessoa a nomear, o prazo para a nomeação e, quando exista, a referência à estipulação que obste à produção dos efeitos do contrato.

2. As inscrições referidas na alínea *s)* do número anterior são feitas a favor do juiz do tribunal do trabalho competente e as referidas na alínea *t)* do mesmo número a favor da entidade expropriante.

3. Se as condições técnicas permitirem o arquivo electrónico dos documentos junto das inscrições efectuadas em suporte informático, as menções especiais previstas

na alínea *r)* do n.º 1, relativamente aos direitos dos condóminos especialmente regulados no título, podem ser efectuadas por remissão para o documento arquivado que serve de base ao registo

Artigo 109.º

Requisitos especiais da inscrição de hipoteca

1. O extracto da inscrição de hipoteca deve conter as seguintes menções especiais:

- a)* O fundamento da hipoteca, o crédito e seus acessórios e o montante máximo assegurado;
- b)* Tratando-se de hipoteca de fábrica, a referência do inventário de onde constem os maquinismos e os móveis afectos à exploração industrial, quando abrangidos pela garantia.

2. Se os documentos apresentados para registo da hipoteca mostrarem que o capital vence juros, mas não indicarem a taxa convencionada, deve mencionar-se na inscrição a taxa legal.

Artigo 110.º

Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo

O registo da aquisição ou mera posse acompanhada da constituição de outro facto sujeito a registo ou da extinção de facto registado determina a realização oficiosa do registo desses factos.

Artigo 111.º

Inscrição de propriedade limitada

1. É inscrita como aquisição em propriedade plena a que respeitar a prédio sobre o qual exista, ou se deva lavar officiosamente, inscrição de usufruto ou uso e habitação.

2. A inscrição de propriedade onerada pelos direitos referidos no número anterior, fora do condicionalismo aí previsto, contém a menção dos direitos que a comprimem.

3. Se a plena propriedade for inscrita com base na aquisição separada da propriedade e do direito de usufruto, ainda que por títulos diferentes, procede-se officiosamente ao cancelamento do registo daquele direito.

Artigo 112.º

Unidade de inscrição

É feita uma única inscrição nos seguintes casos:

- a)* Quando os comproprietários ou compossuidores solicitarem no mesmo pedido o registo de aquisição ou posse das quotas-partes respectivas, ainda que por títulos diferentes;
- b)* Quando o proprietário ou possuidor tenha adquirido o direito em quotas indivisas, ainda que por títulos diferentes.

Secção II

Averbamentos à inscrição

Artigo 113.º

Alteração das inscrições

1. A inscrição pode ser completada, actualizada ou restringida por averbamento.

2. Salvo disposição em contrário, o facto que amplie o objecto ou os direitos e os ónus ou encargos, definidos na inscrição, apenas pode ser registado mediante nova inscrição.

3. É averbada à inscrição da propriedade, feita nos termos do n.º 2 do artigo 111.º, a extinção do usufruto ou uso e habitação, sem prejuízo do cancelamento officioso do respectivo registo, se existir.

4. Os averbamentos são lançados a cada uma das inscrições lavradas nos termos do n.º 3 do artigo 104.º.

Artigo 114.º

Averbamentos especiais

1. São registados por averbamento às respectivas inscrições os seguintes factos:

- a) A penhora e o penhor sobre créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, bem como os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto, do arrolamento ou de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição desses créditos e, ainda, estas providências quando os procedimentos cautelares respectivos não tiverem sido registados;
- b) A transmissão e o usufruto dos créditos referidos na alínea anterior;
- c) A cessão de hipoteca ou do grau de prioridade da sua inscrição;
- d) A convenção de indivisão da compropriedade, quando não deva ser inserida nas inscrições, nos termos da alínea d) do artigo 107.º;
- e) A transmissão, o usufruto e a penhora do direito de algum ou de alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa, bem como os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto, do arrolamento ou de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição desse direito e, ainda, estas providências quando os procedimentos cautelares respectivos não tiverem sido registados;
- f) A cessão da posição contratual emergente da promessa de alienação ou de oneração de imóveis ou no pacto de preferência, com eficácia real;
- g) A transmissão de imóveis por efeito de transferência de património de um ente colectivo para outro ou de trespasse de estabelecimento comercial;
- h) O trespasse do usufruto;
- i) A consignação judicial de rendimentos de imóveis, objecto de inscrição de penhora;
- j) A transmissão e a sublocação dos arrendamentos inscritos;
- k) A transmissão de concessões inscritas;
- l) A transmissão da locação financeira;

2. São registados nos mesmos termos:

- a) As providências decretadas nos procedimentos cautelares registados;
- b) A conversão do arresto em penhora;
- c) A decisão final das acções inscritas;
- d) A conversão em definitivos, no todo ou em parte, dos registos provisórios;
- e) A renovação dos registos;
- f) A nomeação de terceiro, ou a sua não nomeação, em contrato para pessoa a nomear;
- g) O cancelamento total ou parcial dos registos.

3. Podem ser feitos provisoriamente por dúvidas os averbamentos referidos no n.º 1 e provisoriamente por natureza os averbamentos de factos constantes do mesmo número que tenham de revestir esse carácter quando registados por inscrição.

4. A conversão em definitiva da inscrição de acção em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo ou anulado um registo, determina o correspondente averbamento officioso de alteração ou cancelamento.

5. A inscrição de aquisição, em processo de execução, de bens penhorados determina o averbamento officioso de cancelamento dos registos que forem judicialmente mandados cancelar.

Artigo 115.º

Requisitos gerais

1. O averbamento deve conter os seguintes elementos:

- a) A letra e o número da inscrição a que respeita, seguidos do número de ordem correspondente ao averbamento salvo, quando o modelo da ficha determine outra forma de identificação dos averbamentos;
- b) O número e a data da apresentação ou, se desta não depender, a data em que é feito;
- c) A menção do facto averbado e das cláusulas suspensivas ou resolutivas que condicionem os efeitos de actos de disposição ou de oneração;
- d) Os sujeitos do facto averbado.

2. É aplicável à menção e identificação dos sujeitos, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 106.º

Artigo 116.º

Requisitos especiais

1. Os averbamentos referidos no n.º 1 do artigo 114.º devem satisfazer, na parte aplicável, os requisitos fixados no n.º 1 do artigo 108.º

2. O averbamento de conversão de registo provisório em definitivo deve conter apenas essa menção, salvo se envolver alteração da inscrição.

3. O averbamento de cancelamento deve conter apenas essa menção, mas, sendo parcial, especifica o respectivo conteúdo.

TÍTULO V**DA PUBLICIDADE E DA PROVA DO REGISTO****CAPÍTULO I****Publicidade**

Artigo 117.º

Carácter público do registo

Qualquer pessoa pode pedir certidões dos actos de registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros.

Artigo 118.º

Pesquisas

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior apenas os funcionários do serviço de registo podem consultar os livros, fichas e documentos, de harmonia com as indicações dadas pelos interessados.

2. Podem ser passadas cópias integrais ou parciais não certificadas, com o valor de informação, dos registos e despachos e de quaisquer documentos.

CAPÍTULO II**Protecção de dados pessoais**

Secção I

Bases de dados

Artigo 119.º

Finalidade das bases de dados

As bases de dados do registo predial têm por finalidade organizar e manter actualizada a informação respeitante à situação jurídica dos prédios, com vista à segurança do comércio jurídico, nos termos e para os efeitos previstos na lei, não podendo ser utilizada para qualquer outra finalidade com aquela incompatível.

Artigo 120.º

Entidade responsável pelo tratamento das bases de dados

1. O Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação é o responsável pelo tratamento das bases de dados, nos termos e para os efeitos definidos no regime jurídico geral de protecção de dados pessoais das pessoas singulares, sem prejuízo da responsabilidade que, nos termos da lei, é atribuída aos conservadores.

2. Cabe ao Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação assegurar o direito de informação e de acesso aos dados pelos respectivos titulares, bem como velar pela legalidade da consulta ou comunicação da informação.

Artigo 121.º

Dados recolhidos

1. São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais respeitantes aos sujeitos do registo:

a) Nome;

b) Estado civil e, sendo o de solteiro, menção de maioridade ou menoridade;

c) Nome do cônjuge e regime de bens;

d) Residência habitual ou domicílio profissional;

e) Número de identificação fiscal.

2. Relativamente aos apresentantes dos pedidos de registo, são recolhidos os dados referidos nas alíneas a) e d) do número anterior e ainda os seguintes:

a) Número do documento de identificação ou da cédula profissional;

b) Número de identificação bancária, se disponibilizado pelo apresentante.

3. São ainda recolhidos quaisquer outros dados referentes à situação jurídica dos prédios.

Artigo 122.º

Modo de recolha

1. Os dados pessoais constantes das bases de dados são recolhidos do pedido de registo e dos documentos apresentados.

2. Dos modelos destinados ao pedido de registo devem constar as informações previstas no regime jurídico geral de protecção de dados pessoais das pessoas singulares.

Secção II

Comunicação e acesso aos dados

Artigo 123.º

Comunicação de dados

1. Os dados referentes à situação jurídica de qualquer prédio constantes das bases de dados podem ser comunicados a qualquer pessoa que o solicite, nos termos previstos neste Código.

2. Os dados pessoais referidos no n.º 2 do artigo 121.º podem ainda ser comunicados aos organismos e serviços do Estado e demais pessoas colectivas de direito público para prossecução das respectivas atribuições legais e estatutárias.

3. Às entidades referidas no número anterior pode ser autorizada a consulta através de linha de transmissão de dados, garantido o respeito pelas normas de segurança da informação e da disponibilidade técnica.

4. A consulta referida no número anterior depende da celebração de protocolo com a Direcção-Geral dos Registos, Notariado e Identificação que defina os seus limites, face às atribuições legais e estatutárias das entidades interessadas.

5. A informação pode ser divulgada para fins de investigação científica ou de estatística, desde que não possam ser identificáveis as pessoas a que respeita.

Artigo 124.º

Condições da comunicação de dados

1. A comunicação de dados deve obedecer às disposições gerais de protecção de dados pessoais constantes do re-

gime jurídico geral de protecção de dados pessoais das pessoas singulares, designadamente respeitar as finalidades para as quais foi autorizada a consulta, limitando o acesso ao estritamente necessário e não utilizando a informação para outros fins.

2. A Direcção-Geral dos Registos, Notariado e Identificação comunica ao organismo processador dos dados os protocolos celebrados a fim de que este providencie para que a consulta por linha de transmissão possa ser efectuada, nos termos e condições deles constantes.

3. A Direcção-Geral dos Registos, Notariado e Identificação remete obrigatoriamente à Comissão Parlamentar de Fiscalização cópia dos protocolos celebrados.

4. A comunicação de dados está sujeita ao pagamento dos encargos que forem devidos, nos termos de tabela a aprovar por despacho do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 125.º

Acesso directo aos dados

1. Podem aceder directamente aos dados referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 123.º:

- a) Os magistrados judiciais e do Ministério Público, no âmbito da prossecução das suas atribuições;
- b) As entidades que, nos termos da lei processual, recebam delegação para a prática de actos de inquérito ou instrução ou a quem incumba cooperar internacionalmente na prevenção e repressão da criminalidade e no âmbito dessas competências;
- c) As entidades com competência legal para garantir a segurança interna e prevenir a sabotagem, o terrorismo, a espionagem e a prática de actos que, pela sua natureza, podem alterar ou destruir o Estado de direito constitucionalmente estabelecido, no âmbito da prossecução dos seus fins.

2. As condições de acesso directo pelas entidades referidas no número anterior são definidas por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

3. As entidades autorizadas a aceder directamente aos dados obrigam-se a adoptar todas as medidas necessárias à estrita observância das regras de segurança estabelecidas no regime jurídico geral de protecção de dados pessoais das pessoas singulares.

4. As entidades referidas na alínea a) do n.º 1 podem fazer-se substituir por funcionários por si designados.

Artigo 126.º

Direito à informação

1. Qualquer pessoa tem o direito de ser informada sobre os dados pessoais que lhe respeitem e a respectiva finalidade, bem como sobre a identidade e o endereço do responsável pela base de dados.

2. A actualização e a correcção de eventuais inexactidões realiza-se nos termos e pela forma previstos neste Código.

Artigo 127.º

Segurança da informação

1. O Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação e as entidades referidas no n.º 2 do artigo 123.º devem adoptar as medidas de segurança referidas no n.º 1 do artigo 16.º da Lei nº 133/V/2001, de 22 de Janeiro.

2. Às bases de dados devem ser conferidas as garantias de segurança necessárias a impedir a consulta, a modificação, a supressão, o acrescentamento ou a comunicação de dados por quem não esteja legalmente habilitado.

3. Para efeitos de controlo de admissibilidade da consulta, 1 em cada 10 pesquisas efectuadas pelas entidades que tenham acesso à base de dados é registada informaticamente.

4. As entidades referidas no n.º 1 obrigam-se a manter uma lista actualizada das pessoas autorizadas a aceder às bases de dados.

Artigo 128.º

Sigilo

1. A comunicação ou a revelação dos dados pessoais registados na base de dados só podem ser efectuadas nos termos previstos neste Código.

2. Os funcionários dos registos e do notariado, bem como as pessoas que, no exercício das suas funções, tenham conhecimento dos dados pessoais registados nas bases de dados do registo predial, ficam obrigados a sigilo profissional, nos termos do n.º 1 do artigo 18.º da Lei nº 133/V/2001, de 22 de Janeiro.

CAPÍTULO III

Meios de prova

Artigo 129.º

Certidões

1. O registo prova-se por meio de certidões.

2. A validade das certidões de registo é de um ano, podendo ser revalidadas por períodos de igual duração, se a sua informação se mantiver actual.

3. As certidões podem ser disponibilizadas em suporte electrónico, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

4. As certidões disponibilizadas nos termos do número anterior fazem prova para todos os efeitos legais e perante qualquer autoridade pública ou entidade privada, nos mesmos termos da correspondente versão em suporte de papel.

5. Faz igualmente prova para todos os efeitos legais e perante qualquer autoridade pública ou entidade privada a disponibilização da informação constante da certidão em sítio da Internet, nos termos legalmente previstos.

6. Por cada processo de registo é entregue ou enviada ao requerente uma certidão gratuita de todos os registos em vigor respeitantes ao prédio em causa.

Artigo 130.º

Pedido de certidão

1. As certidões podem ser pedidas verbalmente ou por escrito.

2. Os modelos dos pedidos de certidões requisitadas por escrito são aprovados por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

3. O pedido de certidão pode ser efectuado por qualquer uma das modalidades previstas no artigo 51.º.

4. Os pedidos de certidão devem conter, além da identificação do requerente, o número da descrição e a freguesia dos prédios ou fracções autónomas a que respeitem.

5. Tratando-se de prédio não descrito deve indicar-se a natureza do prédio, a sua situação, as confrontações, o número de identificação de prédio, se o prédio se situar em zona cadastrada, o artigo da matriz e o nome, estado e residência do proprietário ou possuidor actual, bem como dos dois imediatamente anteriores, salvo, quanto a estes, se o requerente alegar no pedido as razões justificativas do seu desconhecimento.

6. Se o pedido respeitar a quota-parte de prédio não descrito e indiviso, deve conter o nome, estado e, sendo casado, o nome do cônjuge de todos os comproprietários.

Artigo 131.º

Conteúdo da certidão

1. As certidões de registo devem conter:

- a) A reprodução das descrições e dos actos de registo em vigor respeitantes aos prédios em causa, salvo se tiverem sido pedidas com referência a todos os actos de registo;
- b) A menção das apresentações pendentes sobre o prédio em causa;
- c) As irregularidades ou deficiências de registo não rectificadas;
- d) Os documentos arquivados para os quais os registos remetam.

2. Se as condições técnicas o permitirem, podem ser emitidas certidões com referência a determinados actos de registo ou partes de documentos.

3. Se for encontrado um prédio descrito que apenas ofereça semelhança com o identificado no pedido, é passada certidão daquele, com menção desta circunstância, devendo, neste caso, os interessados declarar, nos instrumentos ou termos processuais a que a certidão se destine, se existe relação entre ambos os prédios.

Artigo 132.º

Emissão ou recusa de certidões

1. As certidões são emitidas no prazo de dois dias úteis após a recepção do pedido, quando deste não conste um termo inicial diferente.

2. As certidões negativas de registos são emitidas no prazo máximo de cinco dias úteis.

3. Sem prejuízo de outros fundamentos de recusa de emissão de certidão previstos na lei, a emissão da certidão deve ser recusada nos casos seguintes:

- a) Se o pedido não contiver os elementos previstos nos n.ºs 4 a 6 do artigo 130.º;
- b) Se o prédio não estiver sujeito a registo.

TÍTULO VI

DO SUPRIMENTO, DA RECTIFICAÇÃO E DA RECONSTITUIÇÃO DO REGISTO

CAPÍTULO I

Meios de suprimento

Artigo 133.º

Justificação relativa ao trato sucessivo

1. O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição por meio de acção de justificação judicial ou de escritura de justificação notarial ou tratando-se de domínio a favor do Estado, de justificação administrativa regulada em lei especial.

2. Se existir inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, pode também suprir-se, mediante justificação judicial ou notarial, a intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do n.º 2 do artigo 44.º.

3. Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado.

Artigo 134.º

Regularidade fiscal

1. No caso de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz.

2. Tratando-se do reatamento do trato sucessivo, a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, quando certificada pelo serviço competente, dispensa a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

Artigo 135.º

Outros casos de justificação

As disposições relativas à acção de justificação judicial para primeira inscrição são aplicáveis, com as devidas adaptações:

- a) Ao registo da mera posse;
- b) Ao cancelamento, pedido pelo titular inscrito, do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respectiva extinção.

Artigo 136.º

Suprimento em caso de arresto ou penhora

1. Havendo registo provisório de arresto ou penhora de bens inscritos a favor de pessoa diversa do requerido

ou executado, o juiz deve ordenar a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou o direito ainda lhe pertence.

2. No caso de ausência ou falecimento de titular da inscrição, faz-se a citação deste ou dos seus herdeiros independentemente de habilitação, afixando-se editais pelo prazo de 30 dias na sede da câmara municipal da situação dos prédios e na conservatória competente.

3. Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, é expedida certidão do facto à conservatória para conversão oficiosa do registo.

4. Se o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns, e aquele facto é igualmente comunicado, bem como a data da notificação da declaração para ser anotada no registo.

5. O registo da acção declarativa na vigência do registo provisório é anotado neste e prorroga o respectivo prazo até ser cancelado o registo da acção.

6. No caso de procedência da acção, deve o interessado pedir a conversão do registo no prazo de oito dias a contar do trânsito em julgado.

CAPÍTULO II

Da rectificação do registo

Artigo 137.º

Iniciativa

1. Os registos inexactos e os registos indevidamente lavrados devem ser rectificadados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito.

2. Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo podem ser rectificadados pela feitura do registo em falta, se não estiver registada a acção de declaração de nulidade.

3. Salvo o disposto no número anterior, a rectificação do registo é feita por averbamento.

Artigo 138.º

Desconformidade com o título

1. A inexactidão proveniente da desconformidade com o título é rectificada officiosamente em face dos documentos que serviram de base ao registo.

2. Se, porém, a rectificação puder prejudicar direitos de titulares inscritos, é necessário o consentimento de todos ou decisão judicial.

3. Deve entender-se que a rectificação de registo inexacto por desconformidade com o título não prejudica o titular do direito nele inscrito.

Artigo 139.º

Deficiências dos títulos

1. As inexactidões provenientes de deficiências dos títulos só podem ser rectificadas com o consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial, desde que as deficiências não sejam causa de nulidade.

2. A rectificação que não envolva prejuízo de titulares inscritos, desde que baseada em documento bastante, pode ser feita a requerimento de qualquer interessado.

3. Presume-se que da rectificação não resulta prejuízo para a herança, se tal for declarado pelo respectivo cabeça-de-casal.

Artigo 140.º

Registos indevidamente lavrados

1. Os registos indevidamente lavrados que enfermem de nulidade nos termos da alínea *b)* e *d)* do artigo 21.º podem ser cancelados mediante consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial em processo de rectificação.

2. Os registos lançados em ficha distinta daquela em que deviam ter sido lavrados são officiosamente transcritos na ficha que lhes corresponda, anotando-se ao registo errado a sua inutilização e a indicação da ficha em que foi transcrito.

Artigo 141.º

Efeitos da rectificação

1. A rectificação do registo inexacto não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da rectificação ou da pendência do respectivo processo.

2. A boa fé consiste na ignorância da inexactidão registal.

Artigo 142.º

Forma de consentimento

O consentimento necessário à rectificação pode ser prestado:

a) Por requerimento de todos os interessados pedindo a rectificação;

b) Em conferência convocada pelo conservador.

Artigo 143.º

Rectificação em conferência

1. Suscitada a inexactidão ou nulidade do registo indevidamente lavrado e não sendo a rectificação requerida por todos os interessados, o conservador, por sua iniciativa ou a pedido de qualquer deles, convoca, por carta registada com aviso de recepção, uma conferência de todos para deliberarem sobre a rectificação.

2. O requerimento ou o auto de verificação da inexactidão são anotados no diário, juntamente com os documentos, e a pendência da rectificação é averbada, em qualquer caso, ao respectivo registo.

3. Se o conservador e todos os interessados acordarem na rectificação, lavra-se auto do acordo.

Artigo 144.º

Rectificação judicial

1. Se a conferência não for possível ou na falta de acordo, pode a rectificação judicial ser requerida por qualquer interessado.

2. Não sendo requerida no prazo de oito dias, deve o conservador promover oficiosamente a rectificação, quando reconheça que o registo é inexacto ou foi indevidamente lavrado, ou, no caso contrário, cancelar o averbamento a que se refere o n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 145.º

Petição e remessa a juízo

1. A petição, sem obedecer à forma articulada, é dirigida ao juiz da comarca e especifica a causa do pedido e a identidade das pessoas nele interessadas.

2. Quando a rectificação não for promovida oficiosamente, a petição e os documentos são entregues na conservatória e anotados no diário.

3. O processo é remetido a juízo com parecer do conservador, no prazo de cinco dias e a pendência da rectificação é simultaneamente averbada ao registo, se antes o não tiver sido.

Artigo 146.º

Citação

1. O juiz ordena a citação dos interessados para deduzirem oposição no prazo de 10 dias.

2. Se for deduzida oposição, seguem-se os termos do processo sumário.

3. Se não for deduzida oposição, o juiz ordena as diligências que entender convenientes e decide sobre o mérito do pedido.

Artigo 147.º

Execução da sentença

1. Após o trânsito em julgado, o chefe da secretaria remete à conservatória uma certidão do teor da sentença e os documentos que o requerente tenha juntado ao processo.

2. O conservador efectua oficiosamente a rectificação ou o cancelamento do averbamento de pendência da rectificação, se esta tiver sido indeferida ou tiver havido desistência do pedido.

Artigo 148.º

Recurso

1. Da sentença cabe recurso, com efeito suspensivo, para o Supremo Tribunal de Justiça, nos termos da lei processual civil.

2. Além das partes, podem recorrer o conservador e o Ministério Público.

Artigo 149.º

Isenções

1. Os processos de rectificação estão isentos de custas e de quaisquer outros encargos legais quando o pedido for julgado precedente ou a rectificação for promovida pelo conservador.

2. O registo da rectificação ou da sua pendência é gratuito, salvo se se tratar de inexatidão proveniente de deficiência dos títulos.

CAPÍTULO III

Reconstituição do registo

Artigo 150.º

Métodos de reconstituição

1. Em caso de extravio ou inutilização dos suportes documentais, os registos podem ser reconstituídos por reprodução a partir dos arquivos existentes, por reelaboração do registo com base nos respectivos documentos, ou por reforma dos referidos suportes.

2. A data da reconstituição dos registos deve constar da ficha.

Artigo 151.º

Arquivos de duplicação

1. Com vista à preservação dos registos, podem ser organizados arquivos, em locais diferentes dos da situação das conservatórias, para depósito dos suportes documentais ou outros que interessem para o efeito.

2. As cópias a depositar no arquivo de preservação podem ser extraídas por fotocópia, microfilme ou qualquer outro meio idóneo a definir por despacho do Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

Artigo 152.º

Reelaboração do registo

1. O extravio ou inutilização de uma ficha determina a reelaboração oficiosa de todos os registos respeitantes ao prédio.

2. Devem ser requisitados aos serviços competentes os documentos que se mostrem necessários à reelaboração do registo, os quais são gratuitos e isentos de quaisquer outros encargos legais.

Artigo 153.º

Reforma

Nos casos em que o registo não possa ser reconstituído pela forma prevista nos artigos anteriores procede-se à reforma dos respectivos suportes.

Artigo 154.º

Processo de reforma

1. O processo de reforma inicia-se com a remessa, preferencialmente por via electrónica, ao Ministério Público do auto elaborado pelo conservador, do qual devem constar as circunstâncias do extravio ou inutilização, a especificação dos suportes documentais abrangidos e a referência ao período a que correspondem os registos.

2. O Ministério Público requer ao juiz a citação edital dos interessados para, no prazo de dois meses, apresentarem na conservatória títulos, certidões e outros documentos de que disponham, indicando -se também nos editais o período a que os registos respeitem.

3. Decorrido o prazo dos editais e julgada válida a citação por despacho transitado em julgado, o Ministério Público promove a comunicação do facto ao conservador.

4. O termo do prazo a que se refere o número anterior é anotado no diário, procedendo-se, de seguida, à reconstituição dos registos em face dos livros e fichas subsistentes e dos documentos arquivados e apresentados.

Artigo 155.º

Reclamações

1. Concluída a reforma, o conservador participa o facto ao Ministério Público, a fim de que este promova nova citação edital dos interessados para examinarem os registos reconstituídos e apresentarem na conservatória, no prazo de 30 dias, as suas reclamações.

2. Quando a reclamação tiver por fundamento a omissão de alguma inscrição, esta é lavrada como provisória por natureza, com base na petição do reclamante e nos documentos apresentados.

3. Se a reclamação visar o próprio registo reformado, devem ser juntas ao processo de reclamação cópias do registo impugnado e dos documentos que lhe serviram de base e anotar-se ao registo a pendência da reclamação.

4. Cumprido o disposto nos dois números anteriores, as reclamações são remetidas, para decisão, ao tribunal competente, com a informação do conservador.

Artigo 156.º

Suprimento de omissões não reclamadas

1. A omissão de algum registo que não tenha sido reclamada só pode ser suprida por meio de acção intentada contra aqueles a quem o interessado pretenda opor a prioridade do registo.

2. Julgada procedente a acção, o registo é lavrado com a menção das inscrições a que se refere.

3. A acção não prejudica os direitos decorrentes de factos registados antes do registo da acção que não tenham constado dos suportes documentais reformados.

TÍTULO VII

DA IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DE QUALIFICAÇÃO

Artigo 157.º

Admissibilidade do recurso

1. A decisão de recusa da prática do acto de registo nos termos requeridos pode ser impugnada mediante a interposição de recurso hierárquico para o Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação, ou mediante impugnação judicial para o tribunal da comarca a que pertencer a sede da conservatória.

2. A recusa de rectificação de registos só pode ser apreciada no processo próprio regulado neste Código.

Artigo 158.º

Prazos

1. O prazo para a interposição de recurso hierárquico ou impugnação judicial é de 30 dias a contar da notificação a que se refere o artigo 83.º.

2. A impugnação judicial faz precluir o direito de interpor recurso hierárquico e equivale à desistência deste quando já interposto.

Artigo 159.º

Interposição de recurso hierárquico e de impugnação judicial

1. O recurso hierárquico ou a impugnação judicial inter põem-se por meio de requerimento em que são expostos os seus fundamentos.

2. A interposição de recurso hierárquico ou de impugnação judicial considera-se feita com a apresentação das respectivas petições na conservatória competente.

Artigo 160.º

Tramitação subsequente

1. Impugnada a decisão e independentemente da categoria funcional de quem tiver emitido o despacho recorrido, este é submetido à apreciação do conservador, o qual deve proferir, no prazo de 10 dias, despacho a sustentar ou a reparar a decisão, dele notificando o recorrente.

2. A notificação referida no número anterior deve ser acompanhada do envio ou da entrega ao notificando de cópia dos documentos juntos ao processo.

3. Sendo sustentada a decisão, o processo deve ser remetido à entidade competente, no prazo de cinco dias, instruído com cópia do despacho de qualificação do registo e dos documentos necessários à sua apreciação.

4. A tramitação da impugnação judicial, incluindo a remessa dos elementos referidos no número anterior ao tribunal competente, é preferencialmente efectuada por via electrónica nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 161.º

Audição do notário

No caso de ser interposto recurso hierárquico da qualificação do conservador que se fundamente em vício de que alegadamente enferme título lavrado por notário, este deve ser ouvido, sempre que possível, pela Direcção-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

Artigo 162.º

Decisão do recurso hierárquico

1. O recurso hierárquico é decidido no prazo de 90 dias, pelo Director-Geral dos Registos, Notariado e Identificação.

2. A decisão proferida é notificada ao recorrente e comunicada ao conservador que sustentou a decisão.

3. Sendo o recurso hierárquico deferido, deve ser dado cumprimento à decisão no prazo de dois dias úteis.

Artigo 163.º

Impugnação judicial

1. Tendo o recurso hierárquico sido julgado improcedente, o interessado pode ainda impugnar judicialmente a decisão do conservador.

2. A impugnação judicial é proposta mediante apresentação do requerimento no serviço de registo competente,

no prazo de 20 dias a contar da data da notificação da decisão que tiver julgado improcedente o recurso hierárquico.

3. O processo é remetido ao tribunal no prazo de cinco dias, instruído com o de recurso hierárquico.

Artigo 164.º

Julgamento

1. Recebido em juízo e independentemente de despacho, o processo vai com vista ao Ministério Público, para emissão de parecer.

2. O juiz que tenha intervindo no processo donde conste o acto cujo registo está em causa fica impedido de julgar a impugnação judicial.

Artigo 165.º

Recurso da sentença

1. Da sentença proferida podem sempre interpor recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, com efeito suspensivo, o impugnante, o conservador que sustenta, e o Ministério Público.

2. O recurso é processado e julgado nos termos da lei processual civil.

3. A decisão é comunicada pela secretaria ao serviço de registo, após o seu trânsito em julgado.

4. A secretaria deve igualmente comunicar ao serviço de registo:

- a) A desistência ou deserção da instância;
- b) O facto de o processo ter estado parado mais de 30 dias por inércia do impugnante.

Artigo 166.º

Valor do recurso

O valor da acção é o do facto cujo registo foi recusado ou feito provisoriamente.

Artigo 167.º

Direito subsidiário

À impugnação das decisões de qualificação, a que se referem os artigos anteriores, é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, o disposto na lei processual civil.

Artigo 168.º

Impugnação da conta dos actos e da recusa de passagem de certidões

1. Assiste ao interessado o direito de recorrer hierarquicamente ou de impugnar judicialmente, por erro, a liquidação da conta dos actos ou a aplicação das normas relativas a custas, bem como de pedir a condenação na passagem de certidão, quando o funcionário a recuse.

2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, ao recurso hierárquico a que se refere o número anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 1 do artigo 158.º e nos artigos 159.º, 160.º e 162.º

3. Nos recursos hierárquicos a que se refere o presente artigo, o prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 162.º é reduzido a 60 dias.

4. Tratando-se de recusa de emissão de certidão, o prazo para a interposição do recurso hierárquico conta-se a partir da comunicação do despacho de recusa.

Artigo 169.º

Efeitos da impugnação

1. A interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial devem ser imediatamente anotadas, a seguir à anotação da recusa ou ao registo provisório.

2. São ainda anotadas a improcedência ou a desistência da impugnação, bem como, sendo caso disso, a sua deserção ou paragem durante mais de 30 dias por inércia do impugnante.

3. Com a propositura da acção ou a interposição de recurso hierárquico fica suspenso o prazo de caducidade do registo provisório até lhe serem anotados os factos referidos no número anterior.

4. Proferida decisão final que julgue insubsistente a recusa da prática do acto nos termos requeridos, o conservador deve lavrar o registo recusado, com base na apresentação correspondente, ou converter oficiosamente o registo provisório.

Artigo 170.º

Registos dependentes

1. No caso de recusa, julgado procedente o recurso hierárquico ou a impugnação judicial, deve anotar-se a caducidade dos registos provisórios incompatíveis com o acto inicialmente recusado e converter-se oficiosamente os registos dependentes, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

2. Verificando-se a caducidade do direito de impugnação ou qualquer dos factos previstos no n.º 2 do artigo anterior, é anotada a caducidade dos registos dependentes e são convertidos os registos incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 171.º

Custas e outros encargos

1. Pelos actos praticados nos serviços de registo predial são cobradas as custas e outros encargos previstos na lei.

2. As contas que tenham de entrar em regra de custas de processo são pagas com as custas a que haja lugar.

Artigo 172.º

Pagamento de custas e outros encargos

1. As custas devidas pelos actos praticados nos serviços de registo são pagas em simultâneo com o pedido ou antes deste.

2. É responsável pelo pagamento o sujeito activo dos factos.

3. Sem prejuízo da responsabilidade imputada ao sujeito activo e salvo o disposto no número seguinte, quem apresenta o registo ou pede o acto deve proceder à entrega das custas devidas.

4. O Ministério Público está dispensado do pagamento prévio das custas e outros encargos devidos pelos actos praticados nos serviços de registos, devendo estas quantias entrar em regra de custas de processo.

Artigo 173.º

Responsabilidade civil e criminal

1. Quem fizer registar um acto falso ou juridicamente inexistente, para além da responsabilidade criminal em que possa incorrer, responde pelos danos a que der causa.

2. Na mesma responsabilidade incorre quem prestar ou confirmar declarações falsas ou inexactas, nos serviços de registo ou fora deles, para que se efectuem os registos ou se lavrem os documentos necessários.

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Decreto-Lei nº 11/2010

de 29 de Março

O Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro, restabeleceu a condição de militar dos quadros permanentes das Forças Armadas a cidadãos nacionais que perderam essa condição por razões que lhes não podem ser imputáveis, reintegrando-os nos referidos quadros.

Não beneficiaram da reintegração, conforme o disposto no nº 1 do artigo 9º daquele diploma legal, “os militares desmobilizados que tenham obtido integração, reforma ou aposentação nos serviços da administração central ou da administração local autárquica, nos institutos públicos, nem noutras pessoas colectivas com capital público”.

Tem sido apresentada a pretensão ao Governo, pelos militares desmobilizados que não foram abrangidos pela reintegração, no sentido de alteração do citado normativo em ordem a passarem a ter o direito de opção pela reintegração ou a manutenção da sua actual situação jurídico-funcional.

Entende o Governo dever satisfazer tal pretensão com vista a não defraudar a razão principal da edição do Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro, que era, tal como consta do seu preâmbulo “reconhecer e garantir uma vida digna a todos aqueles que deram a sua contribuição para a edificação das Forças Armadas de Cabo Verde que constitui a trave mestra do Estado e da Nação, e cujo o prestígio ficará reforçado com tal reconhecimento”.

Assim;

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 203º da Constituição da República, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º

Objecto

O presente diploma altera os artigos 2º e 9º do Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro.

Artigo 2º

Alteração ao Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro

Os artigos 2º e 9º do Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2º

[. . .]

1. [...]

2. O disposto no presente diploma não se aplica aos antigos militares cujo vínculo com as Forças Armadas tenha cessado em razão de actuação qualificada de deserção ou desobediência.

Artigo 9º

Direito de opção

Os militares desmobilizados que tenham obtido integração, reforma ou aposentação nos serviços da administração central ou da administração local autárquica, nos institutos públicos, nas empresas públicas ou empresas participadas pelo Estado podem optar pela reintegração ou a manutenção da sua actual situação jurídico-funcional».

Artigo 3º

Prazo

É prorrogado por noventa dias o prazo de apresentação do requerimento a que se refere o nº 1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 42/2008, de 1 de Dezembro, na redacção dada pelo presente diploma.

Artigo 4º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

José Maria Pereira Neves - Maria Cristina Lopes de Almeida Fontes Lima - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte

Promulgado em, 15 de Março de 2010

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em, 17 de Março de 2010

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*