



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

## Ficha de unidade curricular

Curso de Mestrado em Direito e Prática Jurídica

Unidade curricular

Registos e Notariado

Docente responsável e respetiva carga letiva na unidade curricular (preencher o nome completo)

Professor Doutor Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde

Outros docentes e respetivas cargas letivas na unidade curricular

(-----)

Objetivos de aprendizagem (conhecimentos, aptidões e competências a desenvolver pelos estudantes)

(A presente disciplina propõe-se facultar aos alunos os conhecimentos fundamentais do Direito do Registo Predial e Notariado, explicando a articulação destas matérias com os ramos de Direito substantivo que com elas mais se relacionam, designadamente, no contexto do sistema português de aquisição de direitos reais sobre os prédios.)

Conteúdos programáticos

### PARTE I

#### REGISTO PREDIAL

1. O Direito do Registo Predial no sistema jurídico
2. Função. A fé pública
3. Objecto
4. O título para registo
5. Organização geral
6. Modalidades de actos de registo. Generalidades
  5. 1. Descrições, inscrições e averbamentos
  5. 2. Actos de registo provisórios e definitivos
7. Processo de registo
  7. 1. O pedido de registo
  7. 2. Legitimidade e representação no pedido de registo
8. Princípios
  8. 1. Princípio da Instância
  8. 2. Princípio da Obrigatoriedade
  8. 3. Princípio da Legalidade
  8. 4. Princípio da Prioridade
  8. 5. Princípio da Legitimação
  8. 6. Princípio do Trato Sucessivo
9. Os Efeitos Substantivos do Registo
  9. 1. Efeito Presuntivo



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

## 9. 2. Efeito Consolidativo

### 9. 3. Efeito Aquisitivo

9. 3. 1. Registo incompleto com aquisição de um autor comum de direitos incompatíveis (artigo 5º, n.ºs 1 e 4, CRP);

9. 3. 2. Subaquisição com nulidade registal (artigo 17º, n.º 2, CRP). A autonomia da nulidade face aos outros vícios do registo. A inexistência e a inexatidão.

9. 3. 3. Subaquisição com invalidade substantiva (artigo 291º, CC);

9. 3. 4. Subaquisição com registo inexato (artigo 122º, CRP).

9. 3. 5. Situação jurídica do titular do direito real na ordem substantiva, preterido por uma aquisição tabular

## 9. 4. Efeito Enunciativo. Usucapião e efeito atributivo

## 9. 5. Efeito Constitutivo

## 10. Cessação dos efeitos do registo.

### 10. 1. Transferência e extinção

### 10. 2. Caducidade e cancelamento

## PARTE II

### DIREITO NOTARIAL

#### 1. O Notariado português no contexto latino

#### 2. Princípios da actividade notarial

#### 3. Competência específica de outras entidades

#### 4. Competências dos notários

#### 5. Competência territorial

#### 6. Impedimentos

#### 7. Cartórios notariais de competência específica

#### 8. Actos notariais em geral

##### 8. 1. Instrumentos notariais

###### a) Espécies de documentos

###### b) Instrumentos lavrados em livros de notas e instrumentos avulsos

###### c) Redacção dos actos notariais

###### d) Transmissão por telecópia e por via electrónica

##### 8. 2. Requisitos dos instrumentos notariais

##### 8. 3. Requisitos especiais dos instrumentos notariais relativos ao registo predial e à matriz predial

##### 8. 4. Licença de utilização (ou construção)

##### 8. 5. Ficha técnica de habitação

##### 8. 6. Certificação energética

##### 8. 7. Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

##### 8. 8. Propriedade horizontal

##### 9. Actos notariais em especial. Escrituras públicas



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

9. 1. Habilitação de herdeiros
9. 2. Justificação relativa ao trato sucessivo no registo predial
  - a) Estabelecimento de trato sucessivo
  - b) Reatamento do trato sucessivo
  - c) Estabelecimento de novo trato sucessivo
  - d) Exigências comuns às três espécies de justificação
9. 3. Processo de inventário. Tramitação
  9. 3. 1. Do requerimento inicial à conferência preparatória
  9. 3. 2. Da conferência preparatória à sentença homologatória

Demonstração da coerência dos conteúdos programáticos com os objetivos da unidade curricular

Os conteúdos programáticos visam familiarizar os alunos com as matérias de Registo Predial e Notariado que assumem maior importância prática no exercício das profissões forenses.

Metodologias de ensino (avaliação incluída)

O programa será leccionado numa perspectiva predominantemente teórico-prática – em especial, no concernente ao estudo do sistema do Registo Predial – confrontando os regimes legais aplicáveis com a respectiva concretização judicial.

Com respeito ao regime de avaliação de conhecimentos, os alunos serão chamados a escolher um tema, sobre o qual efectuarão uma pesquisa doutrinária e jurisprudencial, realizando em seguida, uma exposição em Seminário dos resultados obtidos, cabendo ao regente fazer uma intervenção final, apontando os aspetos mais salientes e apresentando propostas de aperfeiçoamento.

Em segundo lugar, os alunos realizarão um exame final escrito sobre o tema que tiverem escolhido, na data que for fixada pelos Serviços Académicos.

O exame final escrito representa 50 % da ponderação, sendo os restantes 50 % preenchidos pelos demais elementos de avaliação, incluindo a participação geral e o interesse demonstrado, a qualidade da exposição e a assiduidade às aulas.

Demonstração da coerência das metodologias de ensino com os objetivos de aprendizagem da unidade curricular

Os objetivos de aprendizagem visam conduzir ao domínio dos conceitos fundamentais do Direito do Registo Predial e Notariado, numa óptica dinâmica, prática e analítica em ordem a desenvolver a capacidade e o conhecimento essenciais à sua aplicação. Estas capacidades serão desenvolvidas através de elevada participação dos alunos nas aulas, promovendo a discussão das problemáticas da actualidade e a apresentação de exposições orais sobre temas do programa.

Bibliografia principal

ABREU, Abílio Vassalo — *Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária Versus Usucapião*, Coimbra, Coimbra Editora, 2013.

ALIENDE, Luís — “A Independência Jurídica do Notário e do Registrador”, *Cadernos do Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENOR)*, nº 1, pp. 25 ss, Coimbra, Coimbra Editora, 2013.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Publicidade e teoria dos registos*, Coimbra, Almedina, 1966.

ASCENSÃO, José de Oliveira — *Direito Civil: Reais*, 5ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1993 (reimpressão, 2000).

— “A Desconformidade do Registo Predial com a Realidade e o Efeito Atributivo”, *Centenário do Nascimento do Professor Paulo Cunha*, Coimbra, 2012, pp. 609 ss.

— «Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa», *ROA*, ano 34, tomo I-IV, 1974.

ASCENSÃO, José de Oliveira/ SILVA, Ana Paula Costa e, *ROA*, 1992, I, Anotação ao acórdão de 9 de Maio de 1991, pp. 193-226.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, *Estudos de Registo Predial*, Lisboa, AAFDL,



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

2017.

- *Posse e Detenção*, Lisboa, AAFDUL, 2015 = *Sobre a distinção entre posse e detenção*, ROA, Ano 75, I/II – Lisboa, Jan/Jun. 2015, pp.79-120.

CORDEIRO, Menezes — *Direitos Reais*, Volumes I e II, Lisboa, 1979 (reimpressão: Lisboa, Lex, 1993).

DUARTE, Rui Pinto — “A Reforma do Registo Predial de Julho de 2009” in *Revista do Notariado*, nº 1, pp. 5 ss.

FERNANDES, Luís Carvalho — *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, 6ª edição, Lisboa, 2009 (reimpressão, 2010).

FERREIRINHA, FERNANDO NETO, *Manual de Direito Notarial*, Almedina, 2016.

FIGUEIREDO, David Martins Lopes de, *Titulação de negócios jurídicos sobre imóveis em especial por documento particular autenticado (com minutas)*, Coimbra, Almedina, 2014.

GONÇALVES, Gabriel Órfão — *Aquisição Tabular*, 2ª edição, Lisboa, 2007.

GUERREIRO, J. Mouteira — *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do direito português*, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

HENRIQUES, Paulo — “Terceiros para Efeitos do Artigo 5º do Código de Registo Predial” in *Boletim da Faculdade de Direito. Volume Comemorativo*, Coimbra, 2003.

JARDIM, Mónica — *A eficácia constitutiva do assento registal da hipoteca ou a constituição da hipoteca enquanto exceção ao princípio da consensualidade*, Cadernos do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENOR), nº 2, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

— *Efeitos Substantivos do Registo Predial: Terceiros para Efeitos de Registo* (Dissertação de doutoramento), Coimbra, Almedina, 2013.

LEITÃO, Luís Menezes — *Direitos Reais*, 6ª edição, Coimbra, 2016.

LOPES, J. de Seabra — *Direito dos Registos e do Notariado*, 8ª edição, Coimbra, Almedina, 2016.

MENDES, Isabel Pereira, *Código do Registo Predial - Anotado e Comentado com Diplomas Conexos*, Almedina, 17ª edição, 2009.

— *Estudos sobre Registo Predial*, Almedina, 2003.

PATRÃO, Afonso Nunes de Figueiredo, *Poderes e deveres de Notário e Conservador na Cognição de direito estrangeiro*, Cadernos do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENOR), nº 2, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

RAMOS, José Luís Bonifácio — “O Artigo 5º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária”, *O Direito*, nº 143, V, 2011, pp. 965 ss.

SOARES, Carla — *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro Conceptual*, Coimbra, 2009.

SOTTOMAYOR, Maria Clara — *Invalidez e Registo: A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa-fé* (Dissertação de doutoramento), Almedina, Coimbra, 2010.

VIEIRA, José Alberto — *Direito do notário* — Tratado de Direito Administrativo especial (coordenação: Paulo Otero/Pedro Gonçalves), Vol. 2, Coimbra, Almedina, 2009, p. 135-254.

— *Direitos Reais*, Coimbra, 2009.

#### **CÓDIGOS/COLETÂNEAS LEGAIS E DE JURISPRUDÊNCIA**

Código do Notariado, aprovado pelo DL n.º 207/95, de 14 de Agosto, com sucessivas alterações, a última das quais foi introduzida pelo DL n.º 125/2013, de 30 de Agosto.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, *Código do Registo Predial*, AAFDL, 2017 (aprovado pelo DL n.º 224/94, de 6 de Julho. Actualizado, com as últimas alterações introduzidas pelas Leis n.º 30/2017, de 30 de Maio e n.º 89/2017, de 21 de Agosto).

FERREIRINHA, FERNANDO NETO, *Código do Notariado – Anotado*, Almedina, 2ª edição, 2014.

JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS (Coordenador), *Direitos Reais, Elementos de trabalho para as aulas*



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

*práticas*, AAFDL, 2012.

JANUÁRIO GOMES (Organizador), *Direitos Reais, Jurisprudência selecionada para as aulas práticas*, AAFDL, 2005 (reimpressão).

Registos e Notariado, Almedina, 16ª edição, 2014.

Jurisprudência selecionada ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))<sup>1</sup>  
Sumários

1) **Conceito de terceiros para efeito de registo predial**

STJ 30-09-2014 (MÁRIO MENDES), Processo n. ° 3959/05.9TBSXL.L1.S1: O artigo 5.º, n.º 4, do Código do Registo Predial consagra uma noção restritiva do conceito de terceiro para efeitos de eventual oponibilidade do registo a adquirente anterior omissis, devendo concluir-se que não são terceiros (entre si) dois adquirentes em duas vendas executivas do mesmo bem imóvel. Perante isto, a venda efectuada à autora em execução fiscal do mesmo imóvel que anteriormente tinha sido vendido em execução judicial comum aos réus, configura uma venda de coisa alheia.

STJ 07-02-2013 (LOPES DO REGO), Processo n. ° 3326/09.4TBVFR.P1.S1: **1.** No caso subjacente ao acórdão uniformizador 3/99 (proferido num momento em que a lei ainda não definia explicitamente o conceito de terceiro para efeitos de oponibilidade do registo predial), o conflito a dirimir pelo STJ consistia em saber se o **exequente** que logrou **registar** antecipadamente **penhora** sobre o bem reivindicado pelo embargante - e ainda **não vendido** na acção executiva - se podia configurar como **terceiro** em relação ao proprietário que omitira o registo da sua aquisição. **2.** Tal acórdão uniformizador não decidiu, nem tinha que decidir, a questão da natureza jurídica da **venda judicial**, em termos de apurar se o Estado nela actua em nome próprio, no exercício de um poder coercitivo autónomo, ou se, pelo contrário, o transmitente do bem vendido judicialmente continua ainda a ser o devedor/ executado, atuando o Estado em verdadeira sub-rogação deste – e dependendo decisivamente desta configuração normativa da venda judicial a qualificação do adquirente do bem como **terceiro**, por ter adquirido a propriedade de um *mesmo transmitente comum*. **3.** Não ocorre, por isso, verdadeira contradição normativa entre o citado acórdão uniformizador e a decisão que – configurando a venda judicial como implicando ainda uma *aquisição derivada* de direitos do executado – qualifica como terceiro o adquirente, por os direitos incompatíveis sobre a mesma coisa provirem ainda de um mesmo autor ou transmitente comum - sendo, deste modo, inadmissível a revista que tenha como específico fundamento a norma constante da alínea c) do nº2 do artigo 678º do CPC.

STJ 16-10-2008 (PIRES DA ROSA), Processo n. ° 07B4396: Recebem direitos (de propriedade) incompatíveis de um mesmo **autor comum**, quem adquire esse direito por compra e venda de uma determinada pessoa e quem o adquire em execução dirigida contra essa mesma pessoa, como executada. Estes dois adquirentes são, então, terceiros entre si para efeitos de registo. Qualquer que seja a natureza da **venda judicial** é do titular executado que provém o direito que o adquirente adquire. Coisa diferente se passa em relação a um simples arresto, penhora ou hipoteca judicial uma vez que, em tais caso, não estamos perante direitos reais de aquisição mas simples direitos de garantia.

STJ 07-07-1999 (RIBEIRO COELHO), Processo n. ° 99A475: na venda executiva, o executado é

<sup>1</sup> A jurisprudência indicada tem carácter meramente exemplificativo, não dispensando os alunos de investigarem outras decisões judiciais pertinentes para as matérias lecionadas.



substituído no acto da venda pelo juiz enquanto órgão do Estado, gerando-se uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente. Por isso, ao adquirente em venda judicial não pode ser oposta, apesar do acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99, uma transmissão anteriormente feita pelo executado a favor de uma outra pessoa que não a fez inscrever oportunamente no registo predial (CJ/STJ, ano VII (1999), Tomo II).

**Anotação:** decorridos menos de dois meses sobre o acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99, que consagrara a concepção restrita de terceiro, estes dois arestos contrariam-no directamente, socorrendo-se da concepção ampla que tinha sido derrotada.

STJ 07-07-1999 (PEREIRA DA GRAÇA), Processo n.º 98B976: se a parte arrematou em hasta pública uma determinada fracção urbana, aquisição que oportunamente registou, mas se a mesma aquisição se operou depois de previamente informado que a fracção em causa já não pertencia então ao executado, mesmo que pudesse considerar-se "terceiro", carecia o mesmo de boa-fé para os efeitos do artigo 5º/4, CRP.

STJ 18-05-1999 (TORRES PAULO), Processo n.º 99B1050 (acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99): Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.

STJ 20-05-1997 (TOMÉ DE CARVALHO), Processo n.º 097159 (acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 15/97): Terceiros, para efeitos de Registo Predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

## **2) Registo da acção de execução específica. Efeitos. Venda da coisa a terceiro**

STJ 05-11-1999 (SOUSA INÊS), Processo n.º 096931 (acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 4/99): A execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do artigo 930.º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor haver transmitido o seu direito real sobre a coisa objecto do contrato prometido antes de registada a acção de execução específica, ainda que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da acção; o registo da acção não confere eficácia real à promessa.

## **3) Efeito presuntivo do registo predial. Não aplicação aos casos de usucapião titulada por escritura de justificação notarial**

STJ 09-07-2015 (MARTINS DE SOUSA), Processo n.º 448/09.5TCFUN.L1.S1: Impugnada judicialmente a escritura de justificação notarial, impende sobre o justificante, na qualidade de réu, o ónus da prova da aquisição do direito de propriedade e da validade desse direito, nos termos do art. 343.º, n.º 1, do CC, sem que possa beneficiar da presunção registal emergente do art. 7.º do CRgP.

Em caso de invocação de aquisição por usucapião, o justificante tem de provar as características da posse imprescindíveis à verificação daquele modo de aquisição originária do direito de propriedade, devendo indicar, logo na escritura, as circunstâncias de facto que determinam o seu início e que consubstanciam e caracterizam essa posse, não sendo suficiente a mera alusão a conceitos jurídicos abstractos para atribuir à posse as qualidades para usucapir.

STJ 04-12-2007 (AZEVEDO RAMOS), Processo n.º 07A2464 (acórdão de uniformização de



jurisprudência):

Na acção de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116º, nº1, do Código do Registo Predial e 99º e 101º do Código do Notariado, tendo sido os réus que nela afirmaram a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial.

#### **4) Usucapião. Efeito meramente enunciativo. *Usucapio contra tabulas***

STJ 14-11-2013 (SERRA BAPTISTA), Processo n.º 74/07.3TCGMR.G1.S1: A usucapião, forma de aquisição originária do respectivo direito de propriedade, está na base de toda a nossa ordem imobiliária, valendo por si, em nada sendo prejudicada pelas vicissitudes registais. Nada podendo fazer contra ela o titular inscrito no registo.

STJ 25-03-2009 (URBANO RAMOS), Processo n.º 09A0524: O adquirente de um direito de propriedade (ou de outro direito real de gozo) que omita o registo do negócio aquisitivo não pode invocar perante terceiros protegidos pelo registo, para efeito de afastar a prevalência destes, a posse do alienante, sob pena de a regra da inoponibilidade por falta de registo não ter, na prática, qualquer eficácia. Em boa verdade, a aceitar-se a tese da oponibilidade da usucapião, por via de acessão de posses, bem poderia o adquirente que não registou invocar as posses que o precederam, inutilizando, assim, por completo o valor e eficácia da presunção derivada do registo, tal-qualmente está consagrada no artigo 7º do Código de Registo Predial.

STJ 30-09-2009 (NUNO CAMEIRA), Processo n.º 09A2327: Fundando-se o direito na usucapião, ele vale por si, produzindo efeitos contra terceiros independentemente do registo e inutilizando as situações registrais existentes.

RC (VIRGÍLIO MATEUS), Proc. N.º 298/2001.C1, 29-05-2007 (é oponível à titular registal que adquiriu uma fracção em venda judicial que teve lugar no âmbito de execução fiscal promovida contra a promitente-vendedora e a registou a seu favor em 1999, o direito adquirido mediante usucapião pela promitente-compradora. Tal ocorre porque a nossa ordem jurídica imobiliária assenta na usucapião, e não no registo, como resulta do disposto no art.º 5.º, n.º 2, al. a), CRP),

#### **5) Efeito presuntivo do registo predial. Âmbito**

STJ 14-11-2013 (SERRA BAPTISTA), Processo n.º 74/07.3TCGMR.G1.S1 A presunção resultante da inscrição do direito de propriedade no registo predial, não abrange a área, limites ou confrontações dos prédios descritos, não tendo o registo a finalidade de garantir os elementos de identificação do prédio.

#### **6) Registos provisórios**

STJ 29-11-2016 (NUNO CAMEIRA), Processo n.º 7046/06.3TBVFX.L1.S1: O registo provisório da aquisição de um imóvel que tem por título a declaração de celebração de um contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional não lhe confere eficácia real e não o torna oponível a terceiros. A aquisição da propriedade desse imóvel por contrato de compra e venda outorgado a 13-01-2005 não retroage, assim, à data da inscrição daquele registo provisório, ocorrida a 28-10-2004, não obstante a regra do art. 6.º do CRgP. Por consequência, o registo da penhora desse imóvel ocorrido a



FACULDADE DE DIREITO  
Universidade de Lisboa

10-12-2004, é oponível ao adquirente posterior do imóvel – artigo 819.º do CC.

STJ 11-02-2015 (GABRIEL CATARINO), Processo n.º 1392/05.0TBMCN.P1.S1: O registo provisório de aquisição de uma fracção autónoma, antes de titulado o negócio, pode ser feito, nos termos do artigo 47.º, n.ºs 1 e 3, do CRgP, com base em declaração do proprietário inscrito ou titular do direito ou com base em contrato promessa de compra e venda e constitui uma reserva de prioridade (cfr. artigo 6.º, n.º 3, do mesmo diploma) condicionada à futura realização do contrato produtor de efeitos reais (vg., o contrato de compra e venda), sendo o correspondente efeito registral (a conversão em definitivo), a par da caducidade daquele ou do seu cancelamento, um dos meios de remover a provisoriedade.

STJ 29-04-2009 (SALAZAR CASANOVA), Processo n.º 7933/07.1TBMTS.S1: No caso de caducidade por não renovação do registo de acção de execução específica proposta pelo promitente-comprador contra o promitente vendedor, converte-se em definitivo o registo provisório de hipoteca constituída depois do registo da acção e, assim, por força da prioridade do registo de hipoteca (artigo 6.º/1 do Código do Registo Predial), não deixa este de subsistir ainda que mais tarde, já caducado o registo da acção, seja proferida sentença decretando a execução específica nos termos do artigo 930.º do Código Civil.

STJ 20-01-2009 (FONSECA RAMOS), Processo n.º 09A3900: Requerido registo pelo promitente-vendedor, com base num contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional, deve o mesmo ser qualificado registralmente como aquisição antes de titulado o contrato, sendo a sua inscrição provisória por natureza.