

artigo 28.º-A, e não tenha havido recurso à faculdade prevista no artigo anterior, a actualização da descrição pode ser efectuada se o proprietário inscrito esclarecer que a divergência provém de simples erro de medição.

2 — Quando exista divergência de área, entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A, a actualização da descrição é feita nos seguintes termos:

a) Na matriz cadastral, o erro de medição é comprovado com base na informação da inscrição matricial donde conste a rectificação da área e em declaração que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alteração;

b) Na matriz não cadastral, o erro a que se refere a alínea anterior é comprovado pela apresentação dos seguintes documentos:

i) Planta do prédio elaborada por técnico habilitado e declaração do titular de que não ocorreu alteração na configuração do prédio; ou

ii) Planta do prédio e declaração dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio.

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

4 — A oposição referida no número anterior é anotada à descrição.

#### Artigo 29.º

##### Alterações matriciais

1 — Quando ocorra substituição das matrizes, os serviços de finanças devem comunicar aos serviços de registo, sempre que possível por via electrónica, a correspondência entre os artigos matriciais relativos a todos os prédios do concelho ou de uma ou mais freguesias.

2 — Nos casos em que for comunicada, oficiosamente ou a pedido dos serviços de registo, a impossibilidade de estabelecer a correspondência matricial e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser suprida por declaração complementar dos interessados que indique expressamente o artigo da matriz em vigor.

#### Artigo 30.º

##### Identificação dos prédios nos títulos

(Revogado.)

#### Artigo 31.º

##### Prova da situação matricial

1 — Para a realização de actos de registo deve ser feita prova da inscrição na matriz, da declaração para inscrição, quando devida, se o prédio estiver omissos, ou da pendência de pedido de alteração ou rectificação.

2 — A prova referida no número anterior deve ser obtida pelo serviço de registo mediante acesso directo à informação constante da base de dados das entidades competentes, ou, em caso de impossibilidade, por solicitação oficiosa e gratuita do documento às referidas entidades.

3 — Se a declaração para inscrição na matriz ou o pedido da sua alteração ou rectificação não tiverem sido feitos pelo proprietário ou possuidor, deve ser obtida prova, nos termos previstos no número anterior, de que o interessado, sendo terceiro, deu conhecimento às entidades competentes da omissão, alteração ou erro existente.

4 — A declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou rectificação, pode ser feita pelos serviços de registo, a pedido do interessado e de acordo com as declarações por ele prestadas.

5 — A prova exigida no n.º 1 é dispensada para os cancelamentos de registos e ainda se já tiver sido feita perante serviço de registo ou no acto sujeito a registo há menos de um ano.

#### Artigo 32.º

##### Prédios omissos na matriz ou pendentes de alteração

(Revogado.)

#### SECÇÃO II

##### Alterações toponímicas

#### Artigo 33.º

##### Denominação das vias públicas e numeração policial

1 — As câmaras municipais 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 câmara municipal, a pedido do serviço de registo, comunicar a impossibilidade de a estabelecer.

3 — (Revogado.)

### TÍTULO III

#### Do processo de registo

#### CAPÍTULO I

##### Pressupostos

#### SECÇÃO I

##### Inscrição prévia e continuidade das inscrições

#### Artigo 34.º

##### Princípio do trato sucessivo

1 — O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

2 — O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo.

3 — A inscrição prévia referida no número anterior é sempre dispensada no registo de aquisição com base em partilha.

4 — No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido 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 35.º

**Dispensa de inscrição intermédia**

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

## SECÇÃO II

**Legitimidade e representação**

## Artigo 36.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 que estejam obrigadas à sua promoção.

## Artigo 37.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 38.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 — *(Revogado.)*

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

## Artigo 39.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 haverão 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.

## Artigo 40.º

**Casos especiais**

*(Revogado.)*

## CAPÍTULO II

**Pedido de registo**

## Artigo 41.º

**Princípio da instância**

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

## Artigo 41.º-A

**Apresentação por notário**

*(Revogado.)*

## Artigo 41.º-B

**Modalidades do pedido**

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

## Artigo 41.º-C

**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 — Fora dos casos especialmente previstos, os advogados, os notários, os solicitadores e as câmaras de comércio e indústria podem enviar o pedido de registo por telecópia, nos termos de portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

## Artigo 41.º-D

**Pedido de registo pelo correio**

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.

## Artigo 41.º-E

**Apresentação por via imediata**

1 — O pedido de registo e os respectivos documentos podem ser apresentados no serviço de registo mediante depósito imediato, em envelope.

2 — Às apresentações por via imediata aplicam-se as regras do pedido por correio, com as necessárias adaptações.

## Artigo 42.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 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

6 — 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.

7 — 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 proprietários.

8 — (Revogado.)

#### Artigo 42.º-A

##### Pedido efectuado por comunicação

O pedido efectuado pelas entidades referidas nas alíneas a) e d) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 8.º-B deve ser preferencialmente comunicado por via electrónica e acompanhado dos documentos necessários ao registo, bem como das quantias que se mostrem devidas.

### CAPÍTULO III

#### Documentos

##### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 43.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, salvo se estiverem redigidos em língua inglesa, francesa ou espanhola e o funcionário competente dominar essa língua.

4 — (Revogado.)

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

6 — 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 44.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 93.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 9.º ou do modo como foi comprovada a urgência prevista na alínea c) do n.º 2 do mesmo artigo;

d) (Revogada.)

e) (Revogada.)

f) (Revogada.)

2 — O documento comprovativo do teor da inscrição matricial deve ter sido emitido 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 45.º

##### Forma das declarações para registo

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.

#### Artigo 46.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 47.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 do proprietário ou titular do direito.

2 — A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário dos serviços de registo no momento do pedido.

3 — O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação, salvo convenção em contrário.

#### Artigo 48.º

##### Penhora

1 — Sem prejuízo do disposto quanto às execuções fiscais, o registo da penhora é efectuado com base em

comunicação electrónica do agente de execução ou em declaração por ele subscrita.

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

#### Artigo 48.º-A

##### **Aquisição por venda em processo judicial**

O registo provisório de aquisição por venda em processo judicial é efectuado com base em comunicação electrónica do agente de execução, com indicação da identificação do proponente, remidor ou preferente e dos bens a que respeitam.

#### Artigo 49.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.

#### Artigo 50.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, se o serviço de registo não conseguir aceder à informação necessária por meios electrónicos e, tratando-se de prédio não descrito, em declaração que identifique os bens.

#### Artigo 51.º

##### **Afectação de imóveis**

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

#### Artigo 52.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 53.º

##### **Ações e procedimentos cautelares**

1 — O registo provisório de acção e de procedimento cautelar é feito:

a) Com base em certidão de teor do articulado ou em duplicado deste, acompanhado de prova da sua apresentação a juízo; ou

b) Com base em comunicação efectuada pelo tribunal, acompanhada de cópia do articulado.

2 — Se a apresentação for feita pelo mandatário judicial é suficiente a entrega da cópia do articulado e de declaração da sua prévia ou simultânea apresentação em juízo com indicação da respectiva data.

#### Artigo 53.º-A

##### **Decisões judiciais**

O registo das decisões a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º é feito com base em certidão da decisão

ou em comunicação efectuada pelo tribunal acompanhada de cópia daquela.

#### Artigo 54.º

##### **Operações de transformação fundiária**

Os registos das operações de transformação fundiária e das respectivas alterações são efectuados com base no alvará respectivo, no recibo de admissão de comunicação prévia ou em outro documento que legalmente comprove aqueles factos, com individualização dos lotes ou parcelas.

#### Artigo 55.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; 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 de serviço de registo no momento do pedido.

#### Artigo 56.º

##### **Cancelamento de hipoteca**

1 — O cancelamento do registo de hipoteca é feito com base em documento de que conste o consentimento do credor.

2 — O documento referido no número anterior deve conter a assinatura reconhecida presencialmente, salvo se esta for feita na presença de funcionário de serviço de registo no momento do pedido.

#### Artigo 57.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 58.º

##### **Cancelamento do registo de penhora e providências cautelares**

1 — Se o serviço de registo não conseguir aceder à informação necessária por meios electrónicos, 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 à Fazenda Pública.

2 — Nos casos em que não tenha ainda ocorrido a apreensão, o registo de penhora é cancelado com base em comunicação electrónica do agente de execução, ou em pedido por ele subscrito, de que conste declaração expressa daquele facto.

3 — Nos casos de adjudicação ou de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos se podem efectuar os cancelamentos referidos no n.º 1.

#### Artigo 59.º

##### Cancelamento dos registos provisórios

1 — O cancelamento dos registos provisórios por natureza, de aquisição e de hipoteca voluntária 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 do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário dos serviços de registo no momento do pedido.

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 cancelamento do registo provisório de acção e de procedimento cautelar é feito com base em certidão da decisão transitada em julgado que absolva o réu do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida, ou em comunicação efectuada pelo tribunal, preferencialmente por via electrónica, acompanhada de cópia daquela decisão e indicação do respectivo trânsito em julgado.

#### Artigo 59.º-A

##### Alteração da situação dos prédios

As alterações da situação dos prédios, decorrentes da definição dos limites do cancelho ou da freguesia, devem ser comprovadas por comunicação, preferencialmente electrónica e automática, da câmara municipal competente, oficiosamente ou a pedido do serviço de registo.

#### Artigo 59.º-B

##### Prédios não descritos

Quando o prédio não estiver descrito deve esta circunstância ser previamente confirmada pelo serviço de registo da área da sua situação, sempre que se pretenda sobre ele registar facto em serviço de registo diverso.

### CAPÍTULO IV

#### Apresentação

#### Artigo 60.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 fixada pela portaria referida no n.º 1 do artigo 41.º-C.

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 63.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 aneção ou desanexação necessários à abertura de novas descrições consideram-se como um único facto.

#### Artigo 61.º

##### Elementos da anotação

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

a) O número de ordem, a data, a hora da apresentação em UTC (Universal Time, Coordinated) 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 da inscrição matricial;

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.

4 — *(Revogado.)*

#### Artigo 62.º

##### Lançamento da nota nos documentos

*(Revogado.)*

#### Artigo 63.º

##### Apresentações simultâneas

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

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

#### Artigo 64.º

##### Comprovativo da apresentação

Salvo se for efectuado por via electrónica, por cada pedido de registo é emitido um documento comprovativo

da apresentação, do qual consta 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.

#### Artigo 65.º

##### Apresentação pelo correio

(Revogado.)

#### Artigo 66.º

##### Rejeição da apresentação

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

- a) (Revogada.)
- b) Quando os documentos não respeitarem a actos de registo predial;
- c) 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;
- d) Salvo nos casos de rectificação de registo e de anotação não oficiosa prevista na lei, quando o pedido escrito não for feito no modelo aprovado, se dele não constarem os elementos necessários e a sua omissão não for suprível por qualquer meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;
- e) Quando não forem pagas as quantias devidas;
- f) 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 140.º e seguintes, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, as disposições relativas à recusa.

#### Artigo 67.º

##### Encerramento do diário

- 1 — (Revogado.)
- 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 menção da data da feitura do último registo em cada dia.
- 3 — (Revogado.)
- 4 — (Revogado.)

## CAPÍTULO V

### Qualificação do pedido de registo

#### Artigo 68.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 69.º

##### Recusa do registo

1 — O registo deve ser recusado nos seguintes casos:

- a) (Revogada.)
- 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;
- f) (Revogada.)

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, data e hora da respectiva apresentação.

#### Artigo 70.º

##### Registo provisório por dúvidas

Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.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 71.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 73.º, e são notificados ao apresentante nos dois dias seguintes.

2 — Salvo nos casos previstos nas alíneas a), g) e i) do n.º 1 do artigo 92.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 72.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 de finanças.

3 — O imposto do selo nas transmissões gratuitas considera-se assegurado desde que esteja instaurado o respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere.

4 — Presume-se assegurado o pagamento dos direitos correspondentes às transmissões operadas em inventário judicial, partilha extrajudicial e escritura de doação, bem como relativamente a qualquer outra transmissão, desde que tenham decorrido os prazos de caducidade da liquidação ou de prescrição previstos nas leis fiscais.

## Artigo 73.º

**Suprimento 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 c) a e) do n.º 1 do artigo 69.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 — O registo não é lavrado provisoriamente ou recusado se as deficiências em causa respeitarem à omissão de documentos a emitir pelas entidades referidas no n.º 1 e a informação deles constante não puder ser obtida nos termos aí previstos, caso em que o serviço de registo competente deve solicitar esses documentos directamente às entidades ou serviços da Administração Pública.

4 — O serviço de registo competente é reembolsado pelo interessado das despesas resultantes dos pagamentos devidos às entidades referidas no número anterior.

5 — (*Revogado.*)

6 — A falta de apresentação de título que constitua motivo de recusa nos termos da alínea b) do artigo 69.º pode ser suprida, com observância dos números anteriores, desde que o facto sujeito a registo seja anterior à data da apresentação.

7 — Se, nos termos do número anterior, o registo for recusado porque o facto é posterior à data da apresentação, deve ser efectuada nova apresentação, imediatamente após a última apresentação pessoal do dia em que foi efectuado o despacho de recusa, transferindo-se a totalidade dos emolumentos que foram pagos.

## Artigo 74.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 75.º

**Prazo e ordem dos registos**

1 — Os registos são efectuados no prazo de 10 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 temporal das apresentações no diário.

3 — Nos casos de urgência o registo deve ser efectuado no prazo máximo de um dia útil, 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.

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 73.º

## Artigo 75.º-A

**Competência**

1 — Para os actos de registo é competente o conservador, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Os oficiais dos registos têm competência para os seguintes actos de registo:

- a) Penhora de prédios;
- b) Aquisição e hipoteca de prédios descritos antes de titulado o negócio;
- c) Aquisição por compra e venda acompanhada da constituição de hipoteca, com intervenção das entidades referidas nas alíneas c) e e) do artigo 8.º-B;
- d) Hipoteca voluntária, com intervenção das entidades referidas nas alíneas c) e e) do artigo 8.º-B;
- e) Locação financeira e transmissão do direito do locatário;
- f) Transmissão de créditos garantidos por hipoteca;
- g) Cancelamento de hipoteca por renúncia ou por consentimento;
- h) Averbamentos à descrição de factos que constem de documento oficial;
- i) Actualização da inscrição quanto à identificação dos sujeitos dos factos inscritos;
- j) Desanexação dos lotes individualizados em operação de loteamento inscrita e abertura das respectivas descrições;
- l) Abertura das descrições subordinadas da propriedade horizontal inscrita;
- m) Abertura das descrições das fracções temporais do direito de habitação periódica inscrito.

3 — Os oficiais dos registos têm ainda a competência que lhes seja delegada pelo conservador.

## Artigo 76.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 efectuados por extracto.

3 — (*Revogado.*)

## Artigo 77.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.

3 — (*Revogado.*)

#### Artigo 78.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 — Se os documentos apresentados para o registo não estiverem arquivados e a prova não poder ser obtida mediante acesso directo à informação constante das competentes bases de dados, são pedidas 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 79.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 — No seguimento da descrição do prédio são lançadas as inscrições ou as correspondentes cotas de referência.

4 — Sempre que se cancelem ou caduquem as inscrições correspondentes, ou se transiram os seus efeitos mediante novo registo, as inscrições ou as cotas de referência devem publicitar que a informação deixou de estar em vigor.

#### Artigo 80.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 69.º e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, deve ser feita a anotação da desanexação na ficha deste último.

3 — O registo das operações de transformação fundiária e das suas alterações dá lugar à descrição dos lotes ou parcelas que já se encontrem juridicamente individualizados.

#### Artigo 81.º

##### Descrições subordinadas

1 — No caso de constituição de propriedade horizontal ou do direito de habitação periódica, além da descrição

genérica do prédio ou do empreendimento turístico, é feita uma descrição distinta para cada fracção autónoma ou unidade de alojamento ou apartamento.

2 — As fracções temporais do direito de habitação periódica são descritas com subordinação à descrição da unidade de alojamento ou apartamento.

#### Artigo 82.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) (*Revogada.*)

f) A situação matricial do prédio expressa pelo artigo de matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omisso.

2 — Na descrição genérica de prédio ou prédios em regime de propriedade horizontal é mencionada a série das letras correspondentes às fracções e na de empreendimento turístico classificado para fins turísticos esta circunstância, bem como as letras correspondentes às unidades de alojamento, quando existam.

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

#### Artigo 83.º

##### Menções das descrições subordinadas

1 — 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 f) 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.

2 — A descrição de cada unidade de alojamento ou apartamento deve conter:

a) O número da descrição genérica do empreendimento turístico seguido da letra ou letras da unidade de alojamento ou apartamento, segundo a ordem alfabética;

b) As menções das alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo anterior indispensáveis para identificar a unidade de alojamento ou o apartamento.

3 — Às fracções temporais é atribuído o número do empreendimento turístico e, havendo-a, a letra da unidade de alojamento ou apartamento, mencionando-se o início e o termo do período de cada direito de habitação.

#### Artigo 84.º

##### Bens do domínio público

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

a) Quando a concessão se referir a parcelas delimitadas de terreno, serão as mesmas descritas, com as necessárias adaptações, nos termos do artigo 82.º;



b) Quando respeitarem a vias de comunicação, é feita uma única descrição na conservatória competente, com os elementos de individualização constantes do respectivo título.

#### Artigo 85.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 86.º

##### **Descrições duplicadas**

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

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

#### Artigo 87.º

##### **Inutilização de descrições**

- 1 — As descrições não são susceptíveis de cancelamento.
- 2 — Devem ser inutilizadas:

- a) As descrições de fracções autónomas ou de unidades de alojamento ou apartamentos, nos casos de demolição do prédio e de cancelamento ou caducidade da inscrição de constituição ou alteração da propriedade horizontal ou do direito de habitação periódica;
- 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 80.º, quando não forem removidos os motivos da recusa;
- e) As descrições de prédios cuja área seja totalmente dividida em lotes de terreno destinados à construção;
- f) As descrições dos prédios de cada proprietário submetidos a emparcelamento;
- g) 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 88.º

##### **Alteração da descrição**

1 — Os elementos das descrições podem ser alterados, completados ou rectificadas 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 89.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 rectificadas.

#### Artigo 90.º

##### **Actualização oficiosa das descrições**

1 — Os elementos das descrições devem ser oficiosamente 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; ou
- 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.

3 — Por decisão do presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., quando se mostrem reunidas as condições técnicas e exista harmonização na informação constante das competentes bases de dados, os elementos da descrição podem ser actualizados automaticamente.

#### SECÇÃO III

##### **Anotações especiais à descrição**

#### Artigo 90.º-A

##### **Anotações especiais à descrição**

1 — Além de outros casos previstos na lei, é especialmente anotada à descrição:

- a) A existência de autorização de utilização;
- b) A existência de ficha técnica de habitação;
- c) A classificação como empreendimento turístico em propriedade plural, com indicação das descrições prediais que o integram.

2 — A existência de autorização de utilização é anotada mediante a indicação do respectivo número e da data de emissão.

3 — Se as condições técnicas o permitirem, o disposto nos números anteriores deve ser efectuado de forma totalmente automática, nos termos de portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

4 — A realização da anotação prevista na alínea b) do n.º 1 depende da existência das condições técnicas previstas no número anterior.

## CAPÍTULO III

## Inscrição e seus averbamentos

## SECÇÃO I

## Inscrição

## Artigo 91.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 92.º

## Provisoriamente 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;
- d) De ónus de casas de renda económica ou de renda limitada, antes da concessão da licença de habitação, e de quaisquer factos jurídicos a elas respeitantes, antes do registo definitivo do ónus;
- e) (*Revogada.*)
- f) De negócio jurídico, celebrado por gestor ou por procurador sem poderes suficientes, antes da ratificação;
- g) De aquisição, antes de titulado o contrato;
- h) De aquisição por venda em processo judicial, antes de passado o título de transmissão;
- i) De hipoteca voluntária, antes de lavrado o título constitutivo;
- j) De aquisição por partilha em inventário, antes de passada em julgado a sentença;
- l) De hipoteca judicial, antes de passada em julgado a sentença;
- m) Da hipoteca a que se refere o artigo 701.º do Código Civil, antes de passada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido;
- n) Da declaração de insolvência antes do trânsito em julgado da sentença;
- o) (*Revogada.*)

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

- a) As inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de 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, do insolvente 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) a d) do n.º 1 e na alínea c) do n.º 2, 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, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

4 — A inscrição referida na alínea g) do n.º 1, quando baseada em contrato-promessa de alienação, é renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes.

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 119.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 149.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 na alínea c) do n.º 1 são convertidas oficiosamente na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal.

11 — As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade.

## Artigo 93.º

## Requisitos gerais

1 — Do extracto da inscrição deve constar:

- a) (*Revogada.*)
- b) O número, a data e a hora 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 g) ou i) do n.º 1 do artigo 92.º, a data em que o registo foi confirmado;
- 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 pessoa colectiva e sede das pessoas colectivas, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos