

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 pessoa colectiva, 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 94.º

Convenções e cláusulas acessórias

Do extracto das inscrições constarão 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 excluam da responsabilidade por dívidas o beneficiário de bens doados ou deixados;

d) A convenção de indivisão da propriedade, quando estipulada no título de constituição ou aquisição.

Artigo 95.º

Requisitos especiais

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

a) Na de aquisição, a causa;

b) Na de usufruto ou de uso e habitação e na de direito de superfície, o conteúdo dos direitos e as obrigações dos titulares e, na parte regulada pelo título, a causa e a duração, quando determinada;

c) Na de servidão, o encargo imposto, a duração, quando temporária, e a causa;

d) Na de promessa de alienação ou de oneração de bens, o prazo da promessa, se estiver fixado;

e) 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;

f) Na de operações de transformação fundiária, a identificação do título e a especificação das condições da operação;

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 convenionados para a venda, se tiverem sido fixados;

l) Na de penhora ou de arresto, a identificação do processo, a data do facto e a quantia exequenda ou por que se

promove o arresto e ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º, o nome, estado e residência do titular da inscrição;

m) Na de arrolamento, a data da diligência e, na de declaração de insolvência, a data e hora de prolação da sentença e a data do respectivo trânsito e ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º, o nome, estado e residência do titular da inscrição;

n) Na de outros actos ou providências cautelares, o seu conteúdo e a data do negócio jurídico ou do respectivo despacho;

o) Na de locação financeira, o prazo e a data do seu início;

p) 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;

q) 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;

r) Na de constituição do direito de habitação periódica, o número de fracções temporais com indicação do início e termo de duração em cada ano, bem como o respectivo regime na parte especialmente regulada no título e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração;

s) Na de ónus de rendas económicas, as rendas base e, na de ónus de rendas limitadas, o mapa das rendas dos andares para habitação;

t) Na de afectação ao caucionamento das reservas técnicas, a espécie de reservas e o valor representado pelo prédio e, na de afectação ao caucionamento da responsabilidade patronal, o fundamento e o valor da caução;

u) Na de ónus de anuidade em obras de fomento agrícola, as anuidades asseguradas;

v) 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;

x) Na de qualquer restrição ou encargo, o seu conteúdo;

z) Na de concessão, o conteúdo do direito, na parte especialmente regulada no título, e o prazo da concessão;

aa) 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;

ab) Na do título constitutivo do empreendimento turístico, a indicação das descrições prediais dos lotes e das fracções autónomas que integram o empreendimento ou o *resort*, bem como a data da aprovação do título pelo Turismo de Portugal, I. P., e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração e a data da sua aprovação pela mesma entidade.

2 — As inscrições referidas na alínea t) do número anterior são feitas a favor, respectivamente, do Instituto de Seguros de Portugal e do juiz do tribunal do trabalho competente e as referidas na alínea v) do mesmo número a favor da entidade expropriante.

3 — Se as condições técnicas permitirem o arquivamento electrónico dos documentos junto das inscrições, devem ser efectuadas por remissão para o documento arquivado que serve de base ao registo as seguintes menções especiais:

a) As condições da operação, nos registos a que se refere a alínea f) do n.º 1;

b) Os direitos dos condóminos especialmente regulados no título, nos registos a que se refere a alínea g) do n.º 1;

c) O regime do direito de habitação periódica, na parte especialmente regulada pelo título, nos registos a que se refere a alínea r) do n.º 1.

Artigo 96.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 ao 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 97.º

Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo

1 — 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.

2 — Não se procede à inscrição da hipoteca legal por dívidas de tornas ou legados de importância legal inferior a € 5000, actualizáveis nos termos do n.º 2 do artigo 12.º, ou, independentemente do valor, se já tiverem decorrido 10 anos sobre a data em que os respectivos créditos se tornaram exigíveis e os credores não forem incapazes.

3 — Para efeitos do número anterior, presume-se a capacidade dos credores se o contrário não resultar dos documentos apresentados.

4 — Os recibos de quitação assinados pelo credor com menção do número, data e entidade emitente do documento de identificação civil ou documento de identificação equivalente são formalmente suficientes para comprovar a extinção das dívidas de tornas ou de legados.

Artigo 98.º

Inscrição de propriedade limitada

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

2 — A inscrição de propriedade limitada pelos direitos referidos no número anterior, fora do condicionalismo aí previsto, conterà a menção das limitações a que a propriedade está sujeita.

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

Artigo 99.º

Unidade da inscrição

1 — 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.

2 — Quando o título constitutivo do empreendimento turístico substitua o título constitutivo da propriedade horizontal, é feita uma única inscrição que abranja os dois factos.

SECÇÃO II

Averbamentos à inscrição

Artigo 100.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 poderá ser registado mediante nova inscrição.

3 — É averbada à inscrição da propriedade, feita nos termos do n.º 2 do artigo 98.º, a extinção do usufruto ou uso e habitação, sem prejuízo do cancelamento oficioso do respectivo registo, se existir.

4 — Os averbamentos são lançados a cada uma das inscrições lavradas nos termos do n.º 3 do artigo 91.º

Artigo 101.º

Averbamentos especiais

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

a) A penhora, o arresto, o arrolamento, o penhor e demais actos ou providências sobre créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;

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 94.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, a declaração de insolvência que afecte este direito, 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;

f) A cessão do direito potestativo resultante de contrato-promessa de alienação ou de oneração de imóveis ou de 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 dos arrendamentos inscritos e os subarrendamentos;

l) A transmissão de concessões inscritas;

m) A transmissão da locação financeira;

n) As alterações às operações de transformação fundiária.

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 oficioso de alteração ou cancelamento.

5 — A inscrição de aquisição, em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos determina o averbamento oficioso de cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

Artigo 102.º

Requisitos gerais

1 — O averbamento deve conter os seguintes elementos:

a) O número e data da apresentação ou, se desta não depender, a data em que é feito;

b) A data da inscrição a que respeita;

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 93.º

Artigo 103.º

Requisitos especiais

1 — Os averbamentos referidos no n.º 1 do artigo 101.º devem satisfazer, na parte aplicável, os requisitos fixados no n.º 1 do artigo 95.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, especificará o respectivo conteúdo.

TÍTULO V

Da publicidade e da prova do registo

CAPÍTULO I

Publicidade

Artigo 104.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 105.º

Pesquisas

1 — Para efeitos do disposto no artigo anterior apenas os funcionários da repartição poderão 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 106.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 107.º

Entidade responsável pelo tratamento das bases de dados

1 — O presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., é o responsável pelo tratamento das bases de dados, nos termos e para os efeitos definidos na Lei de Protecção de Dados Pessoais, sem prejuízo da responsabilidade que, nos termos da lei, é atribuída aos conservadores.

2 — Cabe ao presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., 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 108.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 109.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 na Lei de Protecção de Dados Pessoais.

SECÇÃO II

Comunicação e acesso aos dados

Artigo 109.º-A

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 1 do artigo 108.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 o Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., 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 109.º-B

Condições da comunicação de dados

1 — A comunicação de dados deve obedecer às disposições gerais de protecção de dados pessoais constantes da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, 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 — O Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., 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 — O Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., remete obrigatoriamente à Comissão Nacional de Protecção de Dados 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 Ministro da Justiça.

Artigo 109.º-C

Acesso directo aos dados

1 — Podem aceder directamente aos dados referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 109.º-A:

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 presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P.

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 na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

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

Artigo 109.º-D

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, sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

Artigo 109.º-E

Segurança da informação

1 — O presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., e as entidades referidas no n.º 2 do artigo 109.º-A devem adoptar as medidas de segurança referidas no n.º 1 do artigo 15.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

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 109.º-F

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 17.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

CAPÍTULO III

Meios de prova

Artigo 110.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, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

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, salvo se o requerente optar pela disponibilização gratuita, pelo período de um ano, do serviço referido no número anterior.

7 — Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior, por cada processo de registo é disponibilizado, gratuitamente e pelo período de três meses, o serviço referido no n.º 5.

Artigo 110.º-A

Competência para a emissão

1 — As certidões e as cópias não certificadas de registos podem ser emitidas e confirmadas por qualquer serviço de registo.

2 — As certidões negativas de registos têm de ser confirmadas pelo serviço de registo da área da situação do prédio.

3 — Enquanto as condições técnicas não permitirem a sua emissão por qualquer serviço de registo, as certidões de documentos ou despachos são enviadas pelo serviço de registo da área da situação do prédio.

4 — Para a emissão dos documentos referidos nos números anteriores é competente o conservador e qualquer oficial dos registos.

Artigo 111.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 presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P.

3 — O pedido de certidão pode ser efectuado por qualquer uma das modalidades previstas no artigo 41.º-B.

4 — Os pedidos de certidão devem conter, além da identificação do requerente, o número da descrição, a freguesia e o concelho 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 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 112.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 e dos pedidos de registo 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 113.º

Emissão ou recusa de certidões

1 — As certidões são emitidas imediatamente 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 um dia útil.

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 111.º;

b) Se o prédio não estiver sujeito a registo.

Artigo 114.º

Certidões para instrução de processos

(Revogado.)

Artigo 115.º

Fotocópia dos registos lavrados

(Revogado.)

TÍTULO VI

Do suprimimento, da rectificação e da reconstituição do registo

CAPÍTULO I

Meios de suprimimento

Artigo 116.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 mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

2 — Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do n.º 2 do artigo 34.º, pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

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

Artigo 117.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 pela repartição de finanças, dispensa a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

Artigo 117.º-A

Restrições à admissibilidade da justificação

1 — A justificação de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz só é admissível em relação aos direitos nela inscritos ou relativamente aos quais esteja pedida, à data da instauração do processo, a sua inscrição na matriz.

2 — Além do pretenso titular do direito, tem legitimidade para pedir a justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificando.

Artigo 117.º-B

Pedido

1 — O processo inicia-se com a apresentação do pedido em qualquer serviço de registo com competência para a prática de actos de registo predial.

2 — No pedido o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova e indica, consoante os casos:

a) A causa da aquisição e as razões que impossibilitam a sua comprovação pelos meios normais, quando se trate de estabelecer o trato sucessivo relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de mera posse;

b) As sucessivas transmissões operadas a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos, bem como das razões que impedem a comprovação pelos meios normais das transmissões relativamente às quais declare não lhe ser possível obter o título;

c) As circunstâncias em que baseia a aquisição originária, bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes, se estiver em causa o estabelecimento de novo trato sucessivo nos termos do n.º 3 do artigo 116.º

3 — Sendo invocada a usucapião como causa da aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

4 — O prédio objecto do direito justificando deve ser identificado no pedido nos termos exigidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º

Artigo 117.º-C

Meios de prova

1 — Com o pedido devem ser apresentados os seguintes meios de prova:

a) Testemunhas, em número de três;

b) Documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado a respeito das quais se não alegue a impossibilidade de os obter;

c) Outros documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

2 — Às testemunhas, referidas na alínea a) do número anterior, aplica-se o disposto quanto aos declarantes no processo de justificação notarial.

Artigo 117.º-D

Apresentação

1 — O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação do pedido, dos documentos e dos emolumentos devidos pelo processo, no serviço de registo, a qual é anotada no diário.

2 — É rejeitada a apresentação no caso de não se mostrarem pagos os emolumentos devidos, aplicando-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 66.º

3 — (Revogado.)

Artigo 117.º-E

Averbamento de pendência da justificação

1 — Efectuada a apresentação, é oficiosamente averbada a pendência da justificação, reportando-se à data daquela os efeitos dos registos que venham a ser efectuados na sequência da justificação.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, abre-se a descrição do prédio ainda não descrito e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, faz-se a anotação da desanexação na ficha deste último.

3 — A descrição aberta nos termos do número anterior é inutilizada no caso de o averbamento de pendência ser cancelado, a menos que devam subsistir em vigor outros registos entretanto efectuados sobre o prédio.

4 — Os registos de outros factos efectuados posteriormente e que dependam, directa ou indirectamente, da decisão do processo de justificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º, sendo-lhes aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 a 8 desse mesmo artigo.

5 — O averbamento de pendência é oficiosamente cancelado mediante a decisão que indefira o pedido de justificação ou declare findo o processo, logo que tal decisão se torne definitiva.

Artigo 117.º-F

Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido

1 — Sempre que o pedido seja manifestamente improcedente pode ser liminarmente indeferido, por despacho fundamentado, sendo notificado o interessado.

2 — O justificante é convidado para, no prazo de 10 dias, juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos, sob pena de indeferimento liminar da pretensão, nos seguintes casos:

a) Se ao pedido não tiverem sido juntos os documentos comprovativos dos factos alegados, que só documental-mente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido; ou

b) Se do pedido e dos documentos juntos não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º

3 — O disposto no número anterior não se verifica se o serviço de registo puder obter os documentos ou suprir a ausência dos elementos em falta por acesso às bases de dados das entidades competentes ou qualquer outro meio idóneo, designadamente por comunicação com o justificante.

4 — O justificante pode impugnar a decisão de indeferimento liminar, nos termos previstos no artigo 117.º-I, com as necessárias adaptações.

5 — Em face dos fundamentos alegados na impugnação, pode ser reparada a decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o impugnante.

6 — Não sendo a decisão reparada, são efectuadas simultaneamente a notificação nos termos do artigo seguinte e a notificação da impugnação deduzida.

7 — Sendo apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo nos termos do n.º 2 do artigo 117.º-H.

8 — Se não for deduzida oposição, o processo é remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação.

Artigo 117.º-G

Notificação dos interessados

1 — *(Revogado.)*

2 — Caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, é notificado

o titular da última inscrição, quando se verifique falta de título em que ele tenha intervindo, procedendo-se à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, quando, respectivamente, aquele titular esteja ausente em parte incerta ou tenha falecido.

3 — As notificações são feitas nos termos gerais da lei processual civil.

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — As notificações editais são feitas pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, no serviço de registo da situação do prédio, na sede da junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido.

7 — As notificações editais referidas no número anterior são igualmente publicadas em sítio na Internet, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 117.º-H

Instrução, decisão e publicação

1 — Os interessados podem deduzir oposição nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo da notificação.

2 — Se houver oposição, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais.

3 — Não sendo deduzida oposição, procede-se à inquirição das testemunhas, apresentadas pela parte que as tenha indicado, sendo os respectivos depoimentos reduzidos a escrito por extracto.

4 — A decisão é proferida no prazo de 10 dias após a conclusão da instrução e, sendo caso disso, especifica as sucessivas transmissões operadas, com referência às suas causas e à identidade dos respectivos sujeitos.

5 — Os interessados são notificados da decisão no prazo de cinco dias.

6 — Tornando-se a decisão definitiva, são efectuados oficiosamente os consequentes registos.

7 — A decisão definitiva do processo de justificação é publicada, oficiosa e imediatamente, num sítio na Internet, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 117.º-I

Impugnação judicial

1 — O Ministério Público e qualquer interessado podem recorrer da decisão do conservador para o tribunal de 1.ª instância competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória onde pende o processo.

2 — O prazo para a impugnação, que tem efeito suspensivo, é o do artigo 685.º do Código de Processo Civil.

3 — A impugnação efectua-se por meio de requerimento onde são expostos os respectivos fundamentos.

4 — A interposição da impugnação considera-se feita com a apresentação da mesma no serviço de registo em que o processo se encontra pendente, a qual é anotada no diário, sendo o processo remetido à entidade competente no mesmo dia em que for recebido.

Artigo 117.º-J

Decisão do recurso

1 — Recebido o processo, são notificados os interessados para, no prazo de 10 dias, impugnarem os fundamentos do recurso.

2 — Não havendo lugar a qualquer notificação ou findo o prazo a que se refere o número anterior, vai o processo com vista ao Ministério Público.

Artigo 117.º-L

Recurso para o tribunal da Relação

1 — Da sentença proferida no tribunal de 1.ª instância podem interpor recurso para o tribunal da Relação os interessados e o Ministério Público.

2 — O recurso, que tem efeito suspensivo, é processado e julgado como agravo em matéria cível.

3 — Do acórdão do tribunal da Relação não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, sem prejuízo dos casos em que o recurso é sempre admissível.

Artigo 117.º-M

Devolução do processo

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferidos, o tribunal devolve à conservatória o processo de justificação.

Artigo 117.º-N

Nova justificação

Não procedendo a justificação por falta de provas, pode o justificante deduzir nova justificação.

Artigo 117.º-O

Incompatibilidades

Ao conservador que exerça advocacia é vedada a aceitação do patrocínio nos processos previstos no presente capítulo.

Artigo 117.º-P

Direito subsidiário

O Código de Processo Civil é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, ao processo de justificação previsto neste capítulo.

Artigo 118.º

Outros casos de justificação

1 — As disposições relativas à justificação para primeira inscrição são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao cancelamento pedido pelo titular inscrito do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respectiva extinção.

2 — Ao registo da mera posse são aplicáveis as disposições relativas ao processo de justificação para primeira inscrição.

3 — São regulados pela legislação respectiva o processo de justificação para inscrição de direitos sobre os prédios abrangidos por emparcelamento e o processo de justificação administrativa para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado.

Artigo 119.º

Suprimento em caso de arresto, penhora ou declaração de insolvência

1 — Havendo registo provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência sobre os bens inscritos a favor

de pessoa diversa do requerido, executado ou insolvente, deve efectuar-se no respectivo processo a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou direito lhe pertence.

2 — No caso de ausência ou falecimento do titular da inscrição deve fazer-se a citação deste ou dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, afixando-se editais pelo prazo de 30 dias, na sede da junta de freguesia da área da situação dos prédios.

3 — Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo 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 que seja cancelado o registo da acção.

6 — No caso de procedência da acção, deve o interessado pedir a conversão do registo no prazo de 10 dias a contar do trânsito em julgado.

CAPÍTULO II

Da rectificação do registo

Artigo 120.º

Processo de rectificação

O processo previsto neste capítulo visa a rectificação dos registos e é regulado pelos artigos seguintes e, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, pelo Código de Processo Civil.

Artigo 121.º

Iniciativa

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

2 — Os registos indevidamente efectuados que sejam nulos nos termos das alíneas *b)* e *d)* do artigo 16.º podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada neste processo.

3 — A rectificação do registo é feita, em regra, por averbamento a lavrar no termo do processo especial para esse efeito previsto neste Código.

4 — Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo são rectificados pela feitura do registo em falta quando não esteja registada a acção de declaração de nulidade.

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

Artigo 122.º

Efeitos da rectificação

A rectificação do registo 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.

Artigo 123.º

Pedido de rectificação

1 — No pedido de rectificação devem ser especificados os fundamentos e a identidade dos interessados.

2 — O pedido de rectificação é acompanhado dos meios de prova necessários e do pagamento dos emolumentos devidos.

3 — Constitui causa de rejeição do pedido a falta de pagamento dos emolumentos devidos, aplicando-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 66.º

Artigo 124.º

Consentimento dos interessados

Se a rectificação tiver sido requerida por todos os interessados, é rectificado o registo, sem necessidade de outra qualquer formalidade, quando se considere, em face dos documentos apresentados, estarem verificados os pressupostos da rectificação pedida.

Artigo 125.º

Casos de dispensa de consentimento dos interessados

1 — A rectificação que não seja susceptível de prejudicar direitos dos titulares inscritos é efectuada, mesmo sem necessidade do seu consentimento, nos casos seguintes:

a) Sempre que a inexactidão provenha da desconformidade com o título, analisados os documentos que serviram de base ao registo;

b) Sempre que, provindo a inexactidão de deficiência dos títulos, a rectificação seja requerida por qualquer interessado com base em documento bastante.

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

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

Artigo 126.º

Averbamento de pendência da rectificação

1 — Quando a rectificação não deva ser efectuada nos termos dos artigos 124.º ou 125.º, é averbada ao respectivo registo a pendência da rectificação, com referência à anotação no diário do pedido ou do auto de verificação da inexactidão, consoante os casos.

2 — O averbamento a que se refere o número anterior não prejudica o decurso do prazo de caducidade a que o registo rectificando esteja sujeito.

3 — Os registos de outros factos que venham a ser efectuados e que dependam, directa ou indirectamente, da rectificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º, sendo-lhes aplicável, com as adaptações necessárias, os n.ºs 6 a 8 do mesmo artigo.

4 — O averbamento da pendência é oficiosamente cancelado mediante decisão definitiva que indefira a rectificação ou declare findo o processo.

Artigo 127.º

Indeferimento liminar

1 — Sempre que o pedido se prefigure como manifestamente improcedente, o conservador indefere liminarmente o requerido, por despacho fundamentado de que notifica o requerente.

2 — A decisão de indeferimento liminar pode ser impugnada nos termos do artigo 131.º

3 — Pode o conservador, face aos fundamentos alegados no recurso interposto, reparar a sua decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o recorrente.

4 — Não sendo a decisão reparada, são notificados os interessados a que se refere o artigo 129.º para, no prazo de 10 dias, impugnarem os fundamentos do recurso, remetendo-se o processo à entidade competente.

Artigo 128.º

Emolumentos

(Revogado.)

Artigo 129.º

Notificação dos interessados não requerentes

1 — Os interessados não requerentes são notificados para, no prazo de 10 dias, deduzirem oposição à rectificação, devendo juntar os elementos de prova e pagar os emolumentos devidos.

2 — Se os interessados forem incertos, deve ser notificado o Ministério Público nos termos previstos no número anterior.

3 — As notificações são feitas nos termos gerais da lei processual civil, aplicada com as necessárias adaptações.

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

6 — As notificações editais são feitas pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, no serviço de registo da situação do prédio, na sede da junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido.

7 — As notificações editais, referidas no número anterior, são igualmente publicadas em sítio na Internet, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 130.º

Instrução e decisão

1 — Recebida a oposição ou decorrido o respectivo prazo, o conservador procede às diligências necessárias de produção de prova.

2 — A prova testemunhal tem lugar mediante a apresentação das testemunhas pela parte que as tiver indicado, em número não superior a três, sendo os respectivos depoimentos reduzidos a escrito por extracto.

3 — A perícia é requisitada pelo conservador ou realizada por perito a nomear nos termos previstos no artigo 568.º do Código de Processo Civil, aplicável com as necessárias adaptações.

4 — O conservador pode, em qualquer caso, proceder às diligências e produção de prova que considerar necessárias.

5 — (Revogado.)

6 — A decisão sobre o pedido de rectificação é proferida no prazo de 10 dias.

Artigo 131.º

Impugnação judicial

1 — Qualquer interessado e o Ministério Público podem recorrer da decisão do conservador para o tribunal de 1.ª instância competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória em que pende o processo.

2 — O prazo para a impugnação, que tem efeito suspensivo, é de 10 dias.

3 — A impugnação efectua-se por meio de requerimento fundamentado.

4 — A interposição da impugnação considera-se feita com a apresentação da mesma no serviço de registo onde foi proferida a decisão de que se recorre e deve ser anotada no diário e remetida à entidade competente no mesmo dia em que for recebida.

Artigo 132.º

Decisão do recurso

1 — Recebido o processo, o juiz ordena a notificação dos interessados para, no prazo de 10 dias, impugnarem os fundamentos do recurso.

2 — Não havendo lugar a qualquer notificação ou findo o prazo a que se refere o número anterior, vai o processo com vista ao Ministério Público.

Artigo 132.º-A

Recurso para o tribunal da Relação

1 — Da sentença proferida pelo tribunal de 1.ª instância podem interpor recurso para o tribunal da Relação os interessados, o conservador e o Ministério Público.

2 — O recurso, que tem efeito suspensivo, é processado e julgado como agravo em matéria cível.

3 — Do acórdão do tribunal da Relação não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, sem prejuízo dos casos em que o recurso é sempre admissível.

Artigo 132.º-B

Devolução do processo

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferidos, o tribunal devolve à conservatória o processo de rectificação.

Artigo 132.º-C

Gratuidade do registo

(Revogado.)

Artigo 132.º-D

Incompatibilidades

Ao conservador que exerça advocacia é vedada a aceitação do patrocínio nos processos previstos no presente capítulo.

CAPÍTULO III

Reconstituição do registo

Artigo 133.º

Métodos de reconstituição

1 — Em caso de extravio ou inutilização dos suportes documentais, os registos podem ser reconstituídos por re-

produção 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 134.º

Arquivos de duplicação

(Revogado.)

Artigo 135.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 136.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 137.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 requererá 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 promoverá a comunicação do facto ao conservador.

4 — O termo do prazo a que se refere o n.º 3 será 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 138.º

Reclamações

1 — Concluída a reforma, o conservador participará 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.