

XVIII CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL - CINDER
AMSTERDÃO, 17 A 19 DE SETEMBRO DE 2012

(CROSSBORDER CONVEYANCE)

**A APRESENTAÇÃO
ELECTRÓNICA
NO
REGISTO PREDIAL
PORTUGUÊS**

**Blandina Soares
Conservadora**

I – Introdução

Em Portugal, o registo predial foi alvo de uma ampla reforma com a publicação do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho.¹ O referido diploma legal aprovou medidas de simplificação, desmaterialização e desformalização de atos e processos na área do registo predial e de atos notariais conexos.

Em primeiro lugar tornou as escrituras públicas facultativas em certos atos que passaram a poder ser realizados por documento particular autenticado e por diferentes entidades como, por exemplo, advogados, notários e solicitadores. A partir de 1 de janeiro de 2009, entre outros atos equivalentes,² os atos que importem reconhecimento, constituição, modificação, divisão ou extinção de direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis; ou de constituição e de modificação de hipotecas; bem como as divisões de coisa comum e as partilhas de patrimónios hereditários, societários ou outros patrimónios comuns de que façam parte coisas imóveis, passaram a poder ser celebrados também por documento particular autenticado. O documento deve conter todos os requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis e ser depositado eletronicamente conjuntamente com todos os documentos que o instruem.³

Em segundo lugar houve uma mudança no modelo do registo predial português, pois de um sistema de registo predial indiretamente obrigatório passou-se para um sistema de registo predial obrigatório,⁴ com o objetivo anunciado de maior coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registal, contribuindo para aumentar a segurança no comércio jurídico dos imóveis. Manifestação deste novo modelo foi, por exemplo, o facto de as entidades com competência para praticar atos relativos a imóveis⁵ passarem a estar obrigadas à promoção do registo predial do facto obrigatório em que tiveram intervenção. E, estando obrigadas, não o fazendo dentro dos prazos para promover o registo, devem entregar o emolumento em dobro.⁶

¹ O Código do Registo Predial Português (CRPred.) vigente resultou da sua aprovação pelo Decreto-lei n.º 224/84, de 6 de Julho e de acordo com o artigo 10.º do referido diploma entrou em vigor no dia 1 de Outubro de 1984. O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, republicou o Código do Registo Predial, mas foi posteriormente objeto de retificação, com a Declaração de Retificação n.º 47/2008, de 25 de Agosto, e de alteração, com o Decreto-Lei n.º 122/2009, de 21 de Maio, a Lei n.º 29/2009, de 29 de Junho e o Decreto-Lei n.º 185/2009, de 12 de Agosto.

² Resulta do disposto nos artigos 22.º e 36.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 116/2008 citado, que a partir de 1 de janeiro de 2009 todos os atos elencados no citado artigo 22.º podem também ser celebrados por documento particular autenticado.

³ Cf. artigo 24.º do mesmo diploma.

⁴ Anteriormente só o código posto em vigor pelo Decreto n.º 15.986, de 29 de Setembro de 1928, apresentou como principal novidade o facto de tornar o registo predial praticamente obrigatório. Nele se consignaram quase todas as medidas que, no sentido de compelir os interessados a levar ao registo os factos a ele sujeitos, vieram a ser adoptadas pelo legislador na Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951, ao instituir a obrigatoriedade do registo nos concelhos subordinados ao regime cadastral. Mas, logo o Código do Registo Predial, de 4 de Julho de 1929, regressou ao sistema de registo facultativo.

⁵ De acordo com o artigo 8.º-B, n.º 1 a) do CRPred. as entidades que celebrem a escritura pública, autenticuem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas nele apostas devem promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos. Essas entidades são os notários, advogados, solicitadores, oficiais do registo e câmaras de comércio e indústria.

⁶ Cf. 8.º-C do CRPred., quanto aos prazos para promover o registo.

Em terceiro lugar, foi eliminada a competência territorial das conservatórias do registo predial, permitindo que qualquer cidadão pratique atos de registo predial em qualquer conservatória do território nacional.

O Decreto-Lei n.º 116/2008 criou condições para a plena utilização e aplicação de sistemas informáticos no âmbito do registo predial e para a promoção de atos de registo predial através da internet.⁷ A Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro, veio regulamentar o pedido online de atos de registo predial e também entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2009.

De facto, antes da publicação daquele diploma legal e da sua entrada em vigor⁸ o pedido de registo predial realizava-se presencialmente na conservatória competente ou através da remessa pelo correio, devendo neste caso o apresentante enviar os documentos e a requisição em carta registada.⁹

Contemporaneamente,¹⁰ o registo efetua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei,¹¹ pessoalmente, por via eletrónica, pelo correio, por telecópia e por via imediata, sendo que os documentos apresentados para registo pelas diversas formas são anotados no diário pela ordem dos pedidos, de acordo com as regras fixadas no artigo 60.º do Código do Registo Predial (doravante CRPred.).

O pedido de registo por via eletrónica faz-se através do sítio na internet e é igualmente através da internet que são enviados os documentos necessários ao registo, designadamente, aqueles que comprovem os factos constantes do pedido de registo e que comprovem a capacidade e os poderes de representação para o ato.¹²

A par das referidas simplicidade e comodidade, emanou daquela legislação outro incentivo à promoção dos registos através da internet: a redução de 20% nos emolumentos devidos por atos de registo predial promovidos por via eletrónica.¹³

Apesar das alterações introduzidas ao registo predial, nomeadamente quanto à obrigatoriedade do registo, não se pode afirmar o surgimento de um novo princípio de registo predial. Trata-se apenas de uma imposição legal de formular o registo.¹⁴ O

⁷ Tal finalidade foi conseguida com as normas, aditadas pelo citado diploma, constantes dos artigos 41.º-B e 41.º-C do CRPred. das quais passou a resultar a possibilidade de o pedido de registo ocorrer por via eletrónica. A sua possibilidade prática ficou a aguardar pela edição de regulamentação específica. Cf. Processos CP 13/2009 SJC-CT e CP 31/2009 SJC-CT – Reforma do registo predial – esclarecimentos vários – p. 12.

⁸ Sobre a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, vide art. 36.º do diploma. Entrou em vigor no dia 21 de Julho de 2008, todavia, nos termos do artigo 36.º desse diploma legal, determinados preceitos só viram a sua vigência começada no dia 1 de Janeiro de 2009. No que ao registo predial respeita entraram em vigor no citado dia 1 os n.ºs 2 e 4 do artigo 31, o n.º 2 do artigo 33.º, os n.ºs 5 e 6 do artigo 43.º, a alínea b) do n.º 1 do artigo 8.º-B e o n.º 7 do artigo 8.º-C, do CRPred.

⁹ A circunstância de a apresentação pelo correio não obedecer ao preceituado no então artigo 65.º do CRPred. (artigo actualmente revogado pela alínea a) do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 116/2008), motivava a rejeição da própria apresentação (artigo 66.º, 1, alínea c) do CRPred.).

¹⁰ Cf. artigo 41.º-B do CRPred.

¹¹ São exemplo de registos oficiosos, os factos constituídos ou a extinção de factos registados simultaneamente com os de aquisição ou mera posse, os quais dependem do registo desses factos e determinados atos de conversão ou cancelamento dependentes também de outros registos ou factos (artigos 97.º, n.º 1, 98.º, n.º 3, 100.º, n.º 3, 101.º, n.ºs 4 e 5, 119.º, n.ºs 3 e 4, 148.º, n.º 4 e 149.º, n.ºs 1 e 2, todos do CRPred.).

¹² Cf. artigo 18.º, n.º 1, b) da Portaria 1535/2008: “salvo se a verificação da capacidade e poderes resultar, de forma expressa e inequívoca, do título que serve de base ao pedido de registo.”

¹³ Do preâmbulo da indicada Portaria 1535 pode ler-se: “por forma a permitir que a promoção desse ato de registo predial seja ainda mais cómoda e simples, permite-se que os mesmos possam ser praticados através da internet, em www.predialonline.mj.pt, com descontos.”

¹⁴ Cf. J. A. Mouteira Guerreiro, *Temas de Registos e de Notariado*, Almedina, 2010, p. 43.

ordenamento jurídico português consagra como regras básicas do sistema registral os princípios da oponibilidade, da eficácia entre as partes, do trato sucessivo, da legitimação, da prioridade, da presunção de verdade, da instância, da legitimidade, da especialidade e o princípio da legalidade em sentido rigoroso, ou seja, atribuindo ao conservador a função de efetuar o controlo de forma e de fundo dos documentos apresentados.¹⁵

II – A apresentação no registo predial – evolução histórica

Em 1928 surgiu o Código do Registo Predial e em 4 de Julho de 1929 publicou-se novo Código que se manteve em vigor até 1959.^{16 17}

Em ambos os diplomas legais a apresentação dos documentos a registo só era possível pessoalmente. Os títulos para registo eram apresentados ao respetivo empregado que efetuava a apresentação sem qualquer exame dos documentos. No Livro Diário¹⁸ devia o apresentante apor a sua rubrica aquando da entrega dos documentos para registo e após o preenchimento do Livro pelo funcionário com o número de ordem, data, nomes dos apresentantes, enumeração e designação dos títulos, menção dos atos requeridos, etc.

O Código posterior, de 1959,¹⁹ consagrou, para o período em questão, uma importante reforma do registo predial.²⁰ Entre outras alterações importantes, passou a ser admitida a possibilidade de as apresentações serem remetidas pelo correio.²¹ Tornou-se assim extensivo ao registo predial um regime já previsto para o registo automóvel desde 1955.²² Consequentemente passou a ser permitida a apresentação de requerimentos e quaisquer documentos recebidos pelo correio, em carta registada com aviso de receção. A

¹⁵ Cf. Mónica Jardim, *A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registais*, available at <http://www.ascr.pt/noticias.php?idreg=2132>

¹⁶ Cf. J. A. Mouteira Guerreiro, *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 1994, p.20 - “Em 1928 surge, enfim, o Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto n.º 15113, de 31 de Março, logo alterado pelo Decreto n.º 15986, de 29 de Setembro desse ano. É, porém, em 4 de Julho de 1929 que se publica um Código que vai durar largos anos – até 1959”.

¹⁷ O Decreto de 26 de Outubro de 1836, ao promulgar a primeira lei hipotecária, foi o diploma que em Portugal lançou as bases de uma organização de registo da propriedade imobiliária. Posteriormente surgiu a lei hipotecária de 1 de Julho de 1863 e seguidamente a lei hipotecária e respetivo regulamento, ambos de 4 de Agosto de 1864. Sucederam-lhe o Regulamento de 14 de Maio de 1868, o Regulamento de 28 de Maio de 1870 e o Regulamento de 28 de Janeiro de 1898. Com a designação de Código do Registo Predial, após as retificações de 31 de Março de 1928, surge finalmente o diploma de 1928.

¹⁸ Referia o artigo 148.º do Decreto n.º 15113 e, do mesmo modo, os artigos 145.º do Decreto n.º 15986 e 142.º do Decreto 17070, que o Livro Diário ou modelo A era destinado à nota especificada das apresentações de títulos para quaisquer atos de registo. Em todas essas normas se referia que a quinta coluna da página da direita do Livro Diário se destinava à rubrica do apresentante, com a única diferença de que no Decreto n.º 15986, de 29 de Setembro de 1928, à fórmula “a quinta (coluna servirá) para a rubrica do apresentante” se aditou “sempre que possa e queira fazê-lo”. Tal faculdade desapareceu com a promulgação do Código do Registo Predial pelo Decreto n.º 17070, de 4 de Julho de 1929.

¹⁹ Foi o já citado Decreto-Lei n.º 42565 que aprovou o Código do Registo Predial de 1959.

²⁰ Cf. J. A. Mouteira Guerreiro, *ob. cit.*, p.21.

²¹ Pode ler-se no preâmbulo do diploma: “E uma terceira inovação, de incontestável interesse prático, merece ainda ser registada”, explicitando-se em seguida as razões da mudança. Se por um lado, na prática, alguns conservadores já aceitavam a remessa de documentos recebidos pelo correio, especialmente quando remetidos por entidades oficiais, por outro, a vantagem para o público da utilização da via postal era manifesta.

²² Cf. Decreto n.º 40080, de 8 de Março de 1955.

apresentação era lançada no Livro Diário no dia útil imediato.²³ Mas o envio de documentos pelo correio só era possível quando os requerentes residissem fora da área da respetiva conservatória, pois se vivessem na área da conservatória a apresentação tinha que ser pessoal.

Em 1984, com a publicação do atual Código do Registo Predial,^{24 25} mantiveram-se as duas formas de apresentação, presencial e através de correio. Mas com este código, por um lado, alargou-se o conceito de requerente de registo para este efeito, pois a norma²⁶ passou a expressar: *a apresentação pode ser feita pelo correio quando residam fora do concelho da sede da conservatória tanto o interessado no registo como o apresentante*. Por outro lado, a apresentação pelo correio passou a ser anotada no Livro Diário no dia da receção, imediatamente a seguir à última apresentação do dia e já não no dia útil imediato.²⁷

Só em 1993²⁸ passou a ser possível o envio de documentos para registo pelo correio independentemente da zona de residência do apresentante ou interessado no registo. De facto, o então artigo 65.º, no seu n.º 1, passou simplesmente a declarar: “A apresentação pode ser feita pelo correio”.

O atual sistema de registo predial permite que a apresentação seja efetuada pessoalmente, por via eletrónica, pelo correio, por telecópia e por via imediata, enunciando determinadas regras com vista à reserva do princípio da prioridade.

Mas das alterações referidas operadas pelo diploma de 4 de Julho destaca-se como a mais significativa o fim da competência territorial.²⁹ Eliminada a competência territorial das conservatórias houve necessidade da criação de um Livro Diário em suporte informático, de âmbito nacional, com vista à anotação cronológica dos pedidos de registo. Cada apresentação no Livro Diário contém o número de ordem nacional, a data, a hora da apresentação em UTC (Universal Time, Coordinated) e a modalidade do pedido. Efetuada a anotação da apresentação pelo serviço de registo (apresentação pessoal, por correio, por telecópia ou por via imediata) ou electronicamente, é atribuído um número de ordem sequencial pelo sistema informático que pode imediatamente ser visualizado em todas as conservatórias do país. Qualquer pedido de registo (apresentação, pedido de certidão, etc) que recaia sobre determinado prédio, em qualquer zona do país, é imediatamente visível noutra qualquer conservatória, permitindo, em relação a cada prédio, a feitura do registo pela ordem temporal das apresentações. Tal é possível, pois todos os pedidos de registo predial são efetuados através de uma aplicação informática, devendo cada conservatória antes de proceder à elaboração do registo verificar a existência ou não de registos pendentes a nível nacional sobre o mesmo prédio noutra conservatória. Se na lista de trabalho nacional de apresentações existirem pendentes, noutra conservatória, pedidos de registo, deve a conservatória aguardar a sua realização antes de executar o registo.

²³ Do artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 42565, de 8 de Outubro de 1959, resultava que a apresentação seria lançada com a observação “Correspondência”, no início do primeiro período de serviço do dia útil imediato ao da respetiva receção.

²⁴ Em 28 de Março de 1967 foi aprovado um novo Código do Registo Predial, pelo Decreto-Lei n.º 47611, consequência da publicação do atual Código Civil Português, mas que em nada alterou as formas de apresentação de documentos na conservatória. Decorria do artigo 146.º a permissão do envio de requerimentos e de outros documentos pelo correio, em carta registada com aviso de receção, quando os requerentes residissem fora da área da conservatória.

²⁵ Cf. Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho.

²⁶ A norma é o artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 224/84.

²⁷ A apresentação era anotada no Diário, com a observação “Correspondência”, no dia da receção e imediatamente após a última apresentação feita pessoalmente.

²⁸ Cf. Decreto-Lei n.º 255/93, de 15 de Julho.

²⁹ Cf. Mónica Jardim, *A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registais*, disponível em <http://www.ascr.pt/noticias.php?idreg=2132>

O Livro Diário, marcando a data e hora do registo, agora com um âmbito nacional, continua a ser o garante da prioridade do registo.

III – Os princípios registrais

Independentemente do tipo de apresentação o conservador português ao analisar o registo está sujeito, na sua decisão, a determinadas regras fundamentais de registo.

Conforme se sublinhou e se explicará, de uma forma prática, o princípio da prioridade está intrinsecamente ligado com a apresentação do pedido e é tão importante que se a regra fundamental que o mesmo consagra não for respeitada, desaparece a própria finalidade do registo.

Após ser efetuada a apresentação o conservador deve qualificar o registo em observância do princípio da legalidade,³⁰ apreciando a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores. Enquanto jurista, profissional do Direito numa área específica que é o Direito Registral, o conservador tem de ser o primeiro intérprete no procedimento registral, sendo ele quem deve decidir da admissibilidade do ingresso³¹ do registo analisando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos referentes aos atos a registar e a validade dos atos contidos nesses títulos.

Mas o processo de registo inicia-se com o pedido, com a vontade de um interessado ou obrigado ao registo, estando consagrado o princípio da instância.³² No momento da qualificação do registo o conservador deve também averiguar se o requerente tem legitimidade (princípio da legitimidade).

Têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção. Com a reforma passaram a ter legitimidade para pedir atos de registo determinados sujeitos obrigados a registar em prazo legalmente fixado. Estão obrigadas à promoção do registo as entidades que celebrem a escritura pública ou autenticarem os documentos particulares, isto é, os notários, advogados, solicitadores, oficiais do registo e conservadores e as câmaras de comércio e indústria; as instituições de crédito e as sociedades financeiras; os Tribunais, relativamente às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais; o Ministério Público, quanto às adjudicações a incapazes ou ausente em processo de inventário; os agentes de execução quanto ao registo das penhoras; e os administradores de insolvência quanto ao registo da insolvência.

O princípio do trato sucessivo aplica-se ao conservador e a sua observância é extremamente importante para que o registo passa ter um alto grau de certeza e segurança jurídicas. É que – salvo quando se trata de uma aquisição originária – o direito do adquirente tem de basear-se no do transmitente, que, portanto, já tem de existir.^{33 34}

Mas os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes, exceptuando-se apenas os factos constitutivos de hipoteca, cuja eficácia, mesmo entre as próprias partes, depende da realização do registo – a este princípio

³⁰ O princípio da legalidade está previsto no artigo 68.º do CRPred.

³¹ Cf. Mónica Jardim, ob. cit.

³² O artigo 41.º do CRPred. tem como epígrafe “Princípio da Instância” e diz que o registo efetua-se mediante pedido de quem tem legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei.

³³ Cf. J. A. Mouteira Guerreiro, *Temas de Registos e de Notariado*, p.48.

³⁴ Cf. artigo 34.º do CRPred.

designa-se princípio da eficácia entre as partes e propende o sistema registral português para um sistema declarativo.^{35 36}

Depois da apreciação feita, o conservador,³⁷ toma uma de três decisões: ou executa o registo definitivo; ou efetua o registo provisório por natureza ou por dúvidas, ou simultaneamente provisório por natureza e por dúvidas; ou recusa o registo. Todas as decisões do conservador executadas de forma diferente do que foram requeridas são susceptíveis de impugnação mediante interposição de recurso hierárquico para o presidente do IRN, IP., ou mediante impugnação judicial para o tribunal da área a que pertence o serviço de registo.

Efetuada o registo definitivo todos os seus elementos serão certos e determinados: os sujeitos, o objecto (o prédio) e os factos que se querem registar, pois vigora o princípio da especialidade.³⁸

E quais os efeitos do registo (definitivo)? O princípio é designado como o da oponibilidade a terceiros³⁹ e significa que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois de registados.

O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define – princípio da presunção de verdade.⁴⁰ Para invocar o seu direito de propriedade basta ao titular inscrito citar o registo a seu favor, pois enquanto não for provada e reconhecida em tribunal a invalidade do registo funciona a presunção de verdade. Daí que a impugnação judicial dos factos registados faz presumir o pedido de cancelamento do respetivo registo.

IV – As diversas modalidades de pedido de registo

O processo de registo predial efetua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, com a entrega dos documentos necessários, e pode ser feito, pessoalmente, por via eletrónica, pelo correio, por telecópia ou por via imediata.⁴¹

Têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção. Com a reforma passaram a ter legitimidade para pedir atos de registo determinados sujeitos obrigados a registar em prazo legalmente fixado. Estão obrigadas à promoção do registo as entidades que celebrem a escritura pública ou autenticarem os documentos particulares, isto é, os notários, advogados, solicitadores, oficiais do registo e conservadores e as câmaras de comércio e indústria; as instituições de crédito e as sociedades financeiras; os Tribunais, relativamente às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais; o Ministério Público, quanto às adjudicações a

³⁵ Cf. artigo 4.º do mesmo Código.

³⁶ Para J. A. Mouteira Guerreiro, ob. cit., p. 31, não se pode dizer que o sistema português é pura e simplesmente declarativo. Afigura-se mais adequado dizer que é em parte declarativo e em parte constitutivo, pois, por exemplo, o registo da hipoteca tem efeito constitutivo, a penhora realiza-se através do registo, o destaque, previsto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16/12, ocorre com o registo.

³⁷ E do eventual suprimento oficioso de deficiências que o registo possa conter – artigo 73.º do CRPred.

³⁸ Este princípio resulta implícito de vários artigos do CRPred., nomeadamente o artigo 93.º, n.º 1, al. e) quanto à identificação dos sujeitos, e artigo 82.º quanto aos elementos essenciais de identificação do prédio.

³⁹ Cf. artigo 5.º do mesmo Código.

⁴⁰ É uma presunção elidível ou *iuris tantum*, mas quem for titular inscrito de um o facto registado tem a seu favor a presunção legal e escusa de provar o facto. Este princípio resulta do artigo 7.º do CRPred.

⁴¹ Cf. artigos 41.º e 41.º-B do CRPred.

incapazes ou ausente em processo de inventário; os agentes de execução quanto ao registo das penhoras; e os administradores de insolvência quanto ao registo da insolvência.

O pedido de registo efetuado presencialmente pode revestir a forma verbal. O pedido de registo solicitado pelo correio, por via imediata ou por telecópia deve ser efetuado pela forma escrita através de requisição de pedido de registo aprovado por despacho do presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, IP.⁴² Estes requerimentos de registo estão disponíveis no sítio do IRN, IP⁴³ e são de distribuição e utilização gratuita nos serviços dos registos competentes, depois de impressos em suporte papel. No registo online é também preenchido um formulário electrónico que será a requisição de registo.

Portanto, nem sempre é necessária a entrega de requerimento a acompanhar os documentos que hão-de servir de título para registo. De facto, conforme ficou dito, quando o pedido for presencial e solicitado por pessoa com legitimidade o mesmo pode revestir a forma verbal, sem necessidade de preenchimento de impresso. No entanto, na prática, quase sempre o apresentante, quando solicita o registo presencialmente, faz acompanhar os documentos da requisição de registo. Igualmente, se o pedido for requerido por entidades públicas que intervenham como sujeitos ativos ou passivos, pelos Tribunais, pelo Ministério Público, pelos administradores da insolvência, pelos agentes de execução, quer o pedido seja presencial, solicitado pelo correio ou requerido por via imediata, não precisam de utilizar o requerimento de pedido de registo.

Qualquer que seja a modalidade de pedido de registo escolhida pelo interessado o pedido 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.⁴⁴

As modalidades de apresentação pessoal, postal, por telecópia e por via imediata estão regulamentadas por uma portaria comum emanada do membro do Governo responsável pela área da justiça.⁴⁵ A apresentação eletrónica foi regulamentada por uma portaria que regula o pedido online de atos de registo predial bem como os requisitos e as condições de utilização da plataforma eletrónica para o depósito de documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial e dos documentos que os instruem.

Por cada pedido de apresentação pessoal, postal, por telecópia ou por via imediata é emitido pela aplicação informática um documento comprovativo da apresentação, do qual constam a identificação do apresentante, o número de ordem, a data e a hora das respectivas apresentações, os factos pedidos, os documentos e as quantias entregues.

Se, conforme se disse, a apresentação pessoal for verbal, o comprovativo da apresentação emitido pela apresentação informática deve ser assinado pelo funcionário e pelo apresentante, servindo então de requerimento de registo.

Diversamente, se o pedido for efetuado por via eletrónica, por um lado, o pedido só é considerado validamente submetido após a emissão de um comprovativo eletrónico pelo sítio www.predialonline.mj.pt e, por outro lado, a apresentação do pedido de registo no Livro Diário só ocorre com a confirmação do pagamento das quantias devidas pelo mesmo.

⁴² Cf. artigo 2.º, nºs 1, 2 e 3 da citada Portaria.

⁴³ Em http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/a_registral/servicos-externos-docs/impressos/predial/impressos-de-registo/

⁴⁴ Cf. artigo 42.º do CRPred.

⁴⁵ Cf. Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho. Do artigo 1.º resulta o objeto da sua regulamentação: a) os elementos que devem constar do pedido de registo predial; b) a realização do pedido de registo predial por telecópia por advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores; e c) a publicação de notificações editais e decisões em sítio na internet, no âmbito dos processos de justificação e de retificação.

Vamos então referir-nos às especificidades das diferentes modalidades do pedido.

1 – A APRESENTAÇÃO PESSOAL

A apresentação pessoal é efetuada ao balcão do serviço de registo, dentro do horário legal de abertura ao público.^{46 47} Conforme ficou dito, o pedido de registo pode ser solicitado verbalmente ou realizado através do preenchimento do modelo de requerimento de registo.

Se o pedido for verbal não dispensa a apresentação das declarações para registo, sempre que estas se revelem necessárias para a feitura do mesmo.⁴⁸ Assim, apesar de ser possível o pedido verbal acompanhado da entrega dos documentos, sempre que seja necessário prestar alguma declaração complementar (para completa identificação dos sujeitos, ou para esclarecimento de alterações supervenientes que ocorreram com o prédio, por exemplo) já será imperioso usar o requerimento de registo para aí se prestarem as declarações para registo.

2 - A APRESENTAÇÃO PELO CORREIO

O pedido de registo pode ser remetido por carta registada, acompanhado dos documentos e das quantias que se mostrem devidas. Normalmente com o pedido é remetido cheque passado à ordem da conservatória para pagar os emolumentos.⁴⁹

O modelo de requerimento de registo deve acompanhar o envio dos documentos, com exceção de o pedido ser requerido por escrito por entidades públicas, pelos Tribunais, pelo Ministério Público, pelos administradores da insolvência ou pelos agentes de execução, que não precisam de utilizar o modelo de pedido de registo. No entanto, sendo requerido por qualquer destas entidades não se dispensam os elementos essenciais do pedido de registo: indicação do apresentante, dos factos e prédios a que respeita, dos documentos entregues e a assinatura. Habitualmente tais elementos retiram-se do ofício enviado conjugado com os documentos anexos.

3 - A APRESENTAÇÃO POR VIA IMEDIATA

Se a modalidade do pedido de registo escolhida pelo interessado for a da via imediata, o pedido e os respetivos documentos são apresentados mediante o depósito imediato, em envelope, em caixa própria para o efeito existente no serviço de registo. À apresentação por via imediata aplicam-se as regras do pedido do correio, com as necessárias adaptações⁵⁰.

Pode dizer-se que é uma submodalidade da apresentação pessoal, pois é efetuada no serviço de registo mas, ao invés de serem entregues ao funcionário os documentos para registo são os mesmos, acompanhados do requerimento de registo, depositados numa caixa

⁴⁶ Cf. J. de Seabra Lopes, *Direito dos Registos e do Notariado*, 6.ª Edição, Almedina, 2011, p.411.

⁴⁷ O horário de atendimento ao público dos Serviços de Registos e do Notariado Público decorre ininterruptamente, das 9 horas às 16 horas, com exceção dos serviços de registo e do notariado público, que por contingências pontuais estão impossibilitados de praticar um horário contínuo, e nos quais o atendimento ao público decorre das 9 horas às 12 horas e 30 minutos e das 14 horas às 17 horas. No Posto de atendimento de Registos, o atendimento ao público decorre das 8 horas e 30 minutos às 19 horas.

⁴⁸ Cf. artigos 45.º e 46.º do CRPred. e artigo 2.º, n.º 9 da Portaria 621/2008 de 18 de Julho.

⁴⁹ Cf. Processo C. Co 46/2008, SJC, acessível em <http://dejure.com.pt/pacheco/diplomas/djpcom046-2009.pdf>, no qual, no âmbito do registo comercial, se decidiu, que o pagamento por transferência bancária só está previsto para os registos pedidos por telecópia.

⁵⁰ Cf. artigo 41.º-E do CRP e artigo 2.º, n.º 5 da Portaria 621/2008.

com a menção “Via Imediata”. É uma forma de registo utilizada quando o requerente se dirige ao serviço de registo e não pode ou não quer esperar pela sua vez para ser atendido. Deposita na referida caixa um envelope que contenha o requerimento, os documentos e o cheque passado à ordem da conservatória. Após o encerramento ao público do serviço de registo o funcionário retira da caixa o envelope e procede à apresentação do pedido de registo.

4 - A APRESENTAÇÃO POR TELECÓPIA

A apresentação por telecópia foi regulamentada pela Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho, e só pode ocorrer se o pedido de registo predial for solicitado por advogados, câmaras de comércio e indústria⁵¹, notários e solicitadores.

O pedido de registo tem que ser efetuado na forma escrita e no modelo aprovado de requerimento, conter a assinatura de quem o subscreve e o respetivo carimbo. Os advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores devem indicar no pedido de registo que os documentos transmitidos estão conformes com o respetivo original.

Com o pedido deve ser remetido o comprovativo do pagamento das quantias devidas (do qual deve constar a identificação do requerente e no descritivo do movimento o número do prédio) efectuado por transferência bancária para a conta do serviço de registo. Para que se possa efetuar o pagamento do pedido de registo estão disponíveis no sítio do IRN, IP⁵² os Números de Identificação Bancária e de Fax dos serviços do Registo Predial.

O funcionário do serviço de registo que receber o pedido e os documentos procede à anotação da apresentação e ao arquivamento imediato dos documentos em suporte eletrónico através da digitalização dos documentos para o sistema informático que ficam associados àquela apresentação.

Os advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários e solicitadores requerentes do registo devem manter arquivados os originais do requerimento e dos documentos transmitidos.⁵³

Em qualquer uma destas modalidades de apresentação, os documentos que basearam atos de registo são arquivados em suporte eletrónico.

Nas modalidades de apresentação pessoal, pelo correio ou por via imediata, os documentos originais em suporte de papel anexos ao requerimento de registo são digitalizados para a respetiva aplicação informática ficando associados àquela apresentação, podendo ser visualizados por qualquer outra conservatória do país e utilizados para a realização de novo registo. Estes documentos arquivados em suporte eletrónico têm a força probatória dos originais⁵⁴ e normalmente a digitalização é efetuada no fim do processo de registo.

Na apresentação por telecópia, os originais dos documentos em suporte de papel são arquivados pelas entidades que solicitam o registo. Como têm de declarar a conformidade dos documentos enviados como os respetivos originais que mantêm arquivados, são os documentos recebidos por telecópia arquivados em suporte eletrónico, mediante

⁵¹ As câmaras de comércio e indústria são pessoas coletivas de utilidade pública que se regem pelos seus regulamentos, estatutos e pelo diploma que instituiu o seu regime jurídico. Foi o Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro que definiu o regime jurídico para as câmaras de comércio e indústria, estabelecendo as suas atribuições, competências e regras para o seu reconhecimento. Foi alterado pelo Decreto-Lei 81/2000, de 10 de maio.

⁵² Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/noticias/lista-de-nib-e-de>

⁵³ O artigo 6.º da citada Portaria regula o pedido de registo por telecópia.

⁵⁴ Cf. artigos 26.º e 43.º, n.º 3 do CRPred.

digitalização, que deve ser efetuada aquando da apresentação dos documentos no Livro Diário.

Por isso, quando se refere que o pedido de registo deve conter a relação dos documentos que o instruem não significa que os documentos têm que ser juntos no acto da apresentação. Por um lado, como dissemos, os documentos arquivados eletronicamente podem ser utilizados para a realização de novo registo, desde que referenciados na requisição de registo e novamente anotados no Livro Diário. Por outro lado, no caso de o documento comprovativo do facto a registar se encontrar noutra serviço da Administração Pública,⁵⁵ pode ser utilizado desde que referenciado na requisição de registo.⁵⁶ A Conservatória deve solicitá-lo oficiosamente e pagar as despesas a que haja lugar, sendo posteriormente reembolsado pelo interessado.

Como dissemos, o acto pode ter sido realizado através de documento particular autenticado, ao qual, após depósito eletrónico (mediante digitalização) é atribuído pelo sistema informático um código de identificação. Pode o interessado no registo, no requerimento, fazer referência a este código, devendo o serviço de registo consultá-lo para efetuar o registo.

Pode ainda o documento constar das Bases de Dados das entidades ou serviços da Administração Pública, podendo ser referido no requerimento de registo para ser consultado.

5 - A APRESENTAÇÃO POR VIA ELETRÓNICA

A apresentação pode ocorrer por via eletrónica. Nos termos do artigo 18.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12, os interessados formulam o seu pedido e enviam através do sítio na Internet com o endereço www.predialonline.mj.pt, mantido pelo IRN, IP.

Em seguida vamos referir-nos a esta modalidade de apresentação de forma mais detalhada.

V – O pedido de registo por via eletrónica

O pedido online de atos de registo predial, conforme já ficou dito, está regulamentado pela Portaria 1535/2008, de 30 de Dezembro que entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 2009.

O pedido de registo inicia-se com autenticação eletrónica do utilizador. A autenticação eletrónica dos utilizadores faz-se ou mediante a utilização de certificado digital qualificado,⁵⁷ certificado digital que comprove a qualidade profissional do utilizador para advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores, ou o certificado

⁵⁵ São serviços ou entidades da Administração Pública, os Serviços de Finanças, os Institutos Públicos, as Associações Públicas, os Municípios, as Freguesias e as Regiões Autónomas, mas já não são os Tribunais e a Assembleia da República.

⁵⁶ Decorre do n.º 6 do artigo 43.º do CRPred. que o serviço de registo é reembolsado pelo apresentante das despesas resultantes dos pagamentos devidas às entidades da Administração Pública, pelas certidões dos documentos arquivados.

⁵⁷ O Decreto - Lei n.º 290 -D/99, de 2 de Agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 88/2009, de 9 de Abril, estabelece o regime jurídico dos documentos eletrónicos e da assinatura digital. O Decreto – Lei n.º 116 -A/2006, de 16 de Junho, também alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2009, de 9 de Abril criou o Sistema de Certificação Eletrónica do Estado – Infra-Estrutura de Chaves Públicas e designou a Autoridade Nacional de Segurança como autoridade credenciadora nacional.

digital associado ao Cartão de Cidadão.⁵⁸ Desde já se adianta, que o cidadão comum com o certificado do Cartão do Cidadão não pode enviar documentos digitalizados pela Internet.

O certificado é um o documento electrónico que liga os dados de verificação de assinatura ao seu titular e confirma a identidade desse titular. Para se tratar de um certificado qualificado o certificado deve ser emitido por entidade certificadora e conter determinados elementos como o nome ou denominação do titular da assinatura e outros elementos necessários para uma identificação inequívoca, o nome e assinatura electrónica avançada da entidade certificadora, o número de série do certificado, entre outros, podendo conter informações relativas a poderes de representação conferidos ao titular por terceiro ou à sua qualificação profissional.

Com o cartão de cidadão é emitido um certificado para autenticação e um certificado qualificado para assinatura electrónica qualificada necessários à sua utilização electrónica.⁵⁹ O certificado de autenticação é sempre activado no momento da entrega do cartão de cidadão e prova a identidade perante terceiros através de autenticação electrónica. O certificado qualificado para assinatura electrónica qualificada é de activação facultativa e só pode ser activado e utilizado por cidadão com idade superior a 16 anos. Também não há lugar à activação se o cidadão se encontrar interdito ou inabilitado.

Após a autenticação os interessados na promoção de atos de registo predial online formulam o seu pedido e enviam sob digitalização, através do sítio do predial online, os documentos necessários ao registo, designadamente: a) aqueles que comprovem os factos constantes do pedido de registo; b) aqueles que comprovem a capacidade e os poderes de representação para o acto, salvo se a verificação da capacidade e poderes resultar, de forma expressa e inequívoca, do título que serve de base ao pedido de registo. Os advogados, os notários e os solicitadores não precisam de procuração para pedir o registo, pois a lei⁶⁰ presume o mandato.

Também nesta modalidade de pedido de registo podem ser indicados documentos arquivados em serviço da Administração Pública, documentos arquivados em qualquer serviço de registo ou documentos particulares autenticados que tenham sido depositados electronicamente através do código de identificação atribuído ao documento. Assim, conforme dissemos, é possível que o interessado promova o registo sem juntar quaisquer documentos, apenas referenciado o código de identificação de um documento electrónico devendo o serviço de registo consultá-lo para a apreciação do pedido de registo.

Todos os documentos entregues através do sítio do predial online têm o mesmo valor probatório dos originais. Para que tal aconteça é necessário que os documentos tenham sido corretamente digitalizados, sejam integralmente apreensíveis e tenham sido enviados por quem tenha competência para a conferência dos documentos com os respetivos originais em formato de papel^{61 62}. Só os advogados, solicitadores, câmaras de

⁵⁸ A Lei n.º 7/2007, de 5 de Fevereiro, criou o Cartão de Cidadão e rege a sua emissão e utilização. O Cartão de Cidadão é um documento autêntico que contém os dados de cada cidadão relevantes para a sua identificação e inclui o número de identificação civil, o número de identificação fiscal, o número de utente dos serviços de saúde e o número de identificação da segurança social.

⁵⁹ Cf. artigo 18.º da Lei n.º 7/2007.

⁶⁰ Cf. artigo 39.º, n.º 2, alínea b), do CRPred.

⁶¹ A competência para certas entidades certificarem a conformidade de documentos electrónicos com os documentos originais em suporte de papel resulta dos números 1, 6 e 7 do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, na redação do Decreto-Lei n.º 8/2007, de 17 de Janeiro: “1 - Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos, nos termos previstos na lei notarial, bem como certificar a conformidade das fotocópias com os documentos originais e tirar fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação,

comércio e indústria, notários, gerentes e administradores de sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial⁶³ e serviços de registo podem certificar a conformidade dos documentos com o respetivo original. Assim o pedido de registo por via eletrónica está aberto a todos os cidadãos que possuam Cartão de Cidadão, mas como só aquelas entidades podem certificar a conformidade dos documentos com o respetivo original, não pode o cidadão comum solicitar registo online quando deva enviar documentos digitalizados.^{64 65}

Aos documentos eletrónicos que não tenham sido enviados por entidades com competência para certificar a conformidade dos documentos com os respetivos originais deve ser associada assinatura eletrónica qualificada.⁶⁶ A assinatura eletrónica dá a conhecer a autoria de um documento eletrónico ao qual seja aposta, de modo que identifica de forma unívoca o titular como autor do documento.

Os advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários e os solicitadores que enviem documentos que instruem pedidos de registo online ficam obrigados a arquivar

nos termos do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março; 6 - As entidades referidas no n.º 1, bem como os notários, podem certificar a conformidade de documentos eletrónicos com os documentos originais, em suporte de papel, em termos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça; 7 - As entidades mencionadas no número anterior podem proceder à digitalização dos originais que lhes sejam apresentados para certificação.”Relativamente ao notário a faculdade da declaração de conformidade com o respetivo original resulta dos artigos 171.º e 171.º-A do Código do Notariado.

⁶² Cf. artigo 18.º, n.º 3 da Portaria 1535/2008.

⁶³ O artigo 43.º, nº 7, do CRPred. diz expressamente que para efeitos de promoção de atos de registo predial através da Internet em que sejam interessadas sociedades comerciais ou civis sob forma comercial podem os respectivos gerentes e administradores certificar a conformidade dos documentos eletrónicos por si submetidos com os documentos originais em suporte de papel.

⁶⁴ Podem, isso sim, sendo proprietários de um prédio, solicitar um pedido de registo de atualização do mesmo, feito com base em declaração e acesso às bases de dados dos Serviços de Finanças – artigos 31.º, n.º 2 e 38.º do CRPred.

⁶⁵ Neste sentido Processos CP 13/2009 SJC-CT e CP 31/2009 SJC-CT- *Reforma do registo predial – esclarecimentos vários*, em http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009/p-s-cp-13-2009-sjc-ct-e/downloadFile/file/CT.D.CP13_e_31-09.pdf?nocache=1317313861.19 - O valor probatório dos documentos eletrónicos criados será o mesmo dos originais sujeitos a digitalização (com a ressalva de que a operação tenha sido correctamente executada, isto é, em termos de a “imagem” digital criada permitir a apreensão integral do seu conteúdo), contanto que o envio seja feito por entidade com competência para a conferência dos documentos com os respetivos originais em formato de papel (art. 18.º/3). Prescindindo embora de nomeá-las de forma expressa, não é difícil identificar as entidades a quem o legislador se quer referir – a saber, advogados, solicitadores, notários, câmaras de comércio e indústria e serviços de registo. Isto é, aquelas entidades às quais, nos termos da competência legal que lhes é reconhecida (cfr. art. 38.º do DL n.º 76-A/2006, de 29-3, com a redacção do DL n.º 8/2007, de 17-1), é permitido prestar serviços de titulação e de registo em regime de “balcão único” (cfr. preâmbulos do DL n.º 116/2008 e da Portaria n.º 1535/2008). Na transferência (“upload”) dos documentos/ficheiros eletrónicos promovida por qualquer uma destas entidades a lei leva pois implícita a declaração da sua conformidade com os originais (cfr. Código do Notariado, art. 171.º-A/3, e DL n.º 28/2000, de 13-3, art. 1.º/4 e 5).

⁶⁶ A assinatura eletrónica qualificada é uma assinatura digital ou outra modalidade de assinatura eletrónica avançada que satisfaça exigências de segurança idênticas às da assinatura digital baseadas num certificado qualificado e criadas através de um dispositivo seguro de criação de assinatura. A aposição de uma assinatura eletrónica qualificada a um documento eletrónico equivale à assinatura autografa dos documentos com forma escrita sobre suporte de papel e cria a presunção de que: a) A pessoa que apôs a assinatura eletrónica qualificada é o titular desta ou é representante, com poderes bastantes, da pessoa colectiva titular da assinatura eletrónica qualificada; b) A assinatura eletrónica qualificada foi aposta com a intenção de assinar o documento eletrónico; c) O documento eletrónico não sofreu alteração desde que lhe foi aposta a assinatura eletrónica qualificada.

os respectivos originais. Têm que manter um arquivo próprio de todos os originais dos documentos que enviaram, podendo também criar sistemas de arquivo centralizados, para os quais podem ser transferidos os originais dos documentos depositados.

Esta obrigação de arquivo constante da Portaria já constava do Código do Notariado para os notários, sendo o notário obrigado a arquivar os livros de escrituras e documentos durante 30 anos⁶⁷, prazo a partir do qual tais livros e documentos poderão ser transferidos para os Arquivos Nacionais/Torre do Tombo e para as bibliotecas do Estado e arquivos distritais. No entanto tal obrigação não resulta nem do Estatuto dos Solicitadores para os solicitadores nem do Estatuto da Ordem dos Advogados para os notários. *De iure constituendo* seria importante a fixação de normas que obrigassem ao arquivo dos documentos aos advogados e solicitadores da mesma forma que a lei obriga a tal os notários.

O pedido de atos de registo online só é considerado validamente submetido após a emissão de um comprovativo electrónico pelo sítio online que indique a data e a hora em que o pedido foi concluído, que é enviado ao interessado através de mensagem de correio electrónico.

Após a submissão electrónica do pedido, é gerada automaticamente uma referência para pagamento dos encargos devidos pelo registo, caso este não seja efectuado de imediato através de cartão de crédito.

O pagamento dos emolumentos devidos pelo registo deve ser efectuado no prazo de cinco dias após a geração da referência para pagamento, sob pena de inutilização do pedido de registo.

Os critérios de distribuição dos pedidos de registo predial online aos diferentes serviços de registo foram fixados por despachos do presidente do IRN, I. P.⁶⁸ mas sempre que esteja em causa o bom funcionamento dos serviços de registo (não havendo outro critério na lei) pode, também por despacho, o presidente do IRN, I. P., proceder à distribuição ou redistribuição dos pedidos efectuados num determinado serviço de registo a outro ou outros.^{69 70}

Conforme dissemos, os atos de registo predial podem ser efectuados em qualquer serviço do registo predial, independentemente da sua localização geográfica. O interessado pode livremente escolher o serviço de registo. Mas só o pode fazer se optar pela apresentação pessoal, por via imediata, por telecópia ou através do envio pelo correio, pois se solicitar o registo online o sistema distribuirá o registo de forma aleatória, através de um mecanismo de distribuição automática denominado Round Robin, desconhecendo à partida o interessado para qual serviço de registo o seu pedido será encaminhado.

⁶⁷ Cf. artigo 34.º do Código do Notariado.

⁶⁸ Cf. Despachos 6/2009, 61/2009, 4/2010, 31/2010, 52/2010, 69/2010 e 109/2010.

⁶⁹ Esta possibilidade está prevista no artigo 25.º da Portaria 1535/2008, concretizado pelo Despacho 11/2011 do Presidente do IRN, IP em matéria contabilística. A Conservatória deve executar no sistema informático a distribuição à conservatória designada, devendo também efetuar, no primeiro dia útil seguinte, a correspondente transação bancária, transferindo para o serviço de registo ao qual foram distribuídos os pedidos, as importâncias arrecadadas para pagamento dos emolumentos devidos pelos mesmos.

⁷⁰ Tal sucederá, por exemplo, quando são solicitados registos de aquisição a diferentes conservatórias, mas que incidam sobre o mesmo prédio, nomeadamente nas situações que cada aquisição implica a feitura de um averbamento de desanexação. É o caso do registo de aquisição fundada em “divisão por acordo de uso” realizada no âmbito de operação de reconversão urbanística de área urbana de génese ilegal (AUGI, Lei 91/95, de 2 de setembro, na redação da Lei n.º 64/2003 de 23 de Agosto), cujos registos que pelo sistema de distribuição automática são encaminhados a várias conservatórias serão redistribuídos para apenas uma, normalmente a da área da localização do prédio.

VI – A apresentação e o princípio da prioridade

O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes – é a consagração do princípio da prioridade no n.º 1 do artigo 6.º do CRPred.⁷¹ Com vista à observância do princípio da prioridade, a anotação da apresentação do pedido de registo marca a data dos correspondentes registos, e também em relação a cada prédio, os registos são efectuados pela ordem temporal das apresentações no Livro Diário.⁷²

Como há diferentes formas de apresentar documentos no serviço de registo, introduziram-se regras de ordem temporal para os diversos pedidos. A norma quanto à anotação da apresentação consta do artigo 60.º do CRPred. que define no seu n.º 1, como regra, que os documentos apresentados para registo são anotados no diário pela ordem dos pedidos. Mas o n.º 2 do artigo 60.º veio, desde logo, permitir uma excepção a esta regra relativamente à anotação dos documentos apresentados por via eletrónica.

Vamos então analisar a ordem da apresentação dos pedidos efetuados das diferentes formas permitidas no registo predial português:

1 - Os pedidos de registo apresentados pessoalmente são anotados pela ordem dos respetivos pedidos, dentro do horário de abertura ao público do serviço de registo, por regra, ininterruptamente, das 9 horas às 16 horas;⁷³

2 - Os pedidos de registo apresentados por telecópia são anotados pela ordem de recepção dos pedidos, mas 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 (16 horas); ou

b) Imediatamente antes da primeira apresentação pessoal do dia seguinte, quando recebidos entre a hora de encerramento ao público (16 horas) e as 24 horas.⁷⁴

3 – 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.

⁷¹ Cf. J. de Seabra Lopes, ob. cit., p. 349: O princípio da prioridade reflecte o aforismo latino *prior tempore, potior iure*, isto é, primeiro no tempo, melhor direito. Sendo possível a concorrência de direitos similares, pertencentes a titulares diferentes, sobre o mesmo prédio, é necessário definir entre eles uma ordem de prioridade; e no mesmo sentido J. A. Mouteira Guerreiro, ob. cit., p. 25: Significa que o direito que primeiramente for registado prevalece sobre os que posteriormente o vierem a ser relativamente aos mesmos bens. É uma aplicação da conhecida máxima latina *prior in tempore, potior in iure* – o primeiro no tempo é melhor no direito. Este princípio registral refere-se não à antiguidade do título que serve de base ao registo, mas sim à data do próprio registo.

⁷² Cf. o disposto nos artigos 75.º, n.º 2 e 77.º, n.º 1, ambos do CRPred.

⁷³ Sobre a impossibilidade de aplicar o direito de atendimento preferencial aos advogados nas apresentações de registos, cf. Proc. nº n.º C.P. 17/99 – DSJ, BRN 5/99. Pode ler-se no citado parecer: Face ao estabelecido nos artigos 6.º e 60.º a 67.º do Código do Registo Predial, não é aplicável à apresentação de quaisquer pedidos de registo, o direito de atendimento preferencial por funcionário concedido aos advogados pelo artigo 63.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 84/84, de 16 de Março (Estatuto da Ordem dos Advogados).

⁷⁴ Não significa que o oficial de registo tem de iniciar o seu horário de trabalho antes das 9:00 horas para apresentar os registos por telecópia. Na prática, os registos recebidos por telecópia são poucos e enquanto outro oficial de registo analisa os documentos para o primeiro pedido de registo apresentado pessoalmente, é possível serem apresentados os registos recebidos por telecópia entre as 16:00 horas e as 24:00 horas.

4 - Os pedidos de registo predial recebidos através do sítio com o endereço www.predialonline.mj.pt online são anotados no Livro Diário pela ordem da respetiva recepção, a qualquer hora e em qualquer dia da semana, incluindo sábados, domingos e feriados com a confirmação do pagamento das quantias devidas pelo mesmo.⁷⁵

Assim, pela manhã, uma vez iniciado o horário de atendimento ao público, o serviço de registo predial deve seguir a seguinte ordem nas apresentações: primeiro apresenta os pedidos de registo por telecópia recebidos entre a hora de encerramento ao público e as 24 horas do dia anterior; seguidamente apresenta os pedidos de registos recebidos ao balcão da conservatória; posteriormente os pedidos de registo por telecópia recebidos entre as 0 horas e a hora de encerramento ao público do próprio dia; e por fim apresenta os documentos recebidos pelo correio e por via imediata, sem qualquer prioridade de um em relação ao outro, tratando-os como se fossem todos recebidos pelo correio ou por via imediata. No entanto, se forem apresentados simultaneamente diversos documentos relativos ao mesmo prédio, as apresentações serão anotadas pela ordem da antiguidade dos factos que se pretendam registar.⁷⁶

Quanto aos pedidos efetuados por via eletrónica o serviço de registo não tem qualquer interação que lhe permita decidir quando os mesmos vão ser apresentados e qual vai ser a sua ordem no Livro Diário. A apresentação do pedido de registo processa-se imediatamente após a confirmação do pagamento das quantias devidas pelo registo, podendo tal ocorrer antes ou depois das apresentações presenciais, por telecópia ou por via imediata. Por isso, quando se mostrar necessário assegurar a prioridade de um registo apresentado eletronicamente, a hora de realização do pagamento do registo assume particular importância. Consta-se então que o que marca a prioridade para este tipo de apresentação é a data do pagamento e não a data do pedido no sítio www.predialonline.mj.pt.

VII – O documento particular autenticado e o pedido online dos atos de registo predial

Antes de 1 de janeiro de 2009 celebravam-se, em geral, por escritura pública, os atos, sobre coisas imóveis, de reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão, de acordo com então artigo 80.º, n.º 1 do Código do Notariado Português.

O já referido Decreto-Lei n.º 116/2008 introduziu pelo seu artigo 22.º a possibilidade desses atos serem válidos quer quando celebrados por escritura pública, quer por documento particular autenticado⁷⁷. Tal disposição entrou em vigor no dia 1 de janeiro

⁷⁵ De acordo com o artigo 23.º da referida Portaria n.º 1535/2008.

⁷⁶ Cf. artigo 63.º, n.º 1 do CRPred.

⁷⁷ Decorre então do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008 citado que sem prejuízo do disposto em lei especial, só são válidos se forem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado os seguintes atos: a) Os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis; b) Os atos de constituição, alteração e distrate de consignação de rendimentos e de fixação ou alteração de prestações mensais de alimentos, quando onerem coisas imóveis; c) Os atos de alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado, de que façam parte coisas imóveis; d) Os atos de constituição e liquidação de sociedades civis, se esta for a forma exigida para a transmissão dos bens com que os sócios entram para a sociedade; e) Os atos de constituição e de modificação de hipotecas, a cessão destas ou do grau de prioridade do seu registo e a cessão ou penhor de créditos hipotecários.

de 2009⁷⁸. A redacção de determinados artigos⁷⁹ do Código Civil Português foi também alterada de forma a concretizar-se nas normas a possibilidade de certas entidades fazerem reconhecimentos de assinaturas, bem como a possibilidade de certos atos poderem ser realizados também por documento particular autenticado. Exemplo disso é a nova redacção do artigo 875.º do Código Civil que passou a ser “Sem prejuízo do disposto em lei especial, o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado.”

O legislador sujeitou, no entanto, os documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial aos mesmos requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, aplicando-lhes subsidiariamente o Código do Notariado. Para além disso fez depender a sua validade do depósito electrónico desses documentos, bem como do depósito de todos os documentos que os instruem. Exigiu ainda que as entidades que autenticuem os documentos particulares arquivem os originais dos documentos autenticados e que, como requisito prévio à própria autenticação, se mostrem pagos ou assegurados o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e o imposto do selo.

Paralelamente, instituiu que a consulta electrónica dos documentos depositados electronicamente substitui, para todos os efeitos, a apresentação perante qualquer entidade pública ou privada do documento em suporte de papel.

1 – FORMAÇÃO DO DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO

O documento particular autenticado tem três momentos distintos para a sua formação de título para registo:⁸⁰

- a) Num primeiro momento, o documento particular é outorgado e assinado pelas partes;
- b) Num segundo momento, o documento particular assinado pelas partes é apresentado à entidade autenticadora, para autenticação;
- c) Finalmente, num terceiro momento, o documento particular autenticado e os documentos que o instruíram devem ser depositados na plataforma electrónica⁸¹ através do sítio na Internet com o endereço www.predialonline.mj.pt.

Estão sujeitos a depósito electrónico os documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial bem como os documentos que os instruem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo público.⁸² A realização do depósito electrónico compete à entidade que proceder à autenticação do documento particular. As entidades que procederem ao depósito devem autenticar-se mediante certificado digital que comprove a qualidade profissional do utilizador. Ora, apenas são admitidos os certificados digitais de advogados, notários e solicitadores cuja utilização para fins profissionais seja confirmada através de listas electrónicas de certificados, disponibilizadas, respectivamente, pela Ordem dos Advogados, pela Ordem dos Notários e pela Câmara dos Solicitadores.

⁷⁸ Cf. artigo 36.º, n.º 3 do citado Decreto-Lei.

⁷⁹ Cf. antiga e nova redacção dos artigos 410.º, 413.º, 578.º, 660.º, 714.º, 875.º, 930.º, 947.º, 1143.º, 1232.º, 1239.º, 1250.º, 1419.º, 1422.º -A e 2126.º do Código Civil.

⁸⁰ Para uma análise mais completa sobre as fases do documento particular autenticado, cf. P.º R.P. 67/2009 SJC-CT, disponível em:

<http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009/p-r-p-67-2009-sjc-ct/downloadFile/file/intranetRP67-2009.pdf?nocache=1317388275.99>

⁸¹ A plataforma electrónica consiste na infra-estrutura tecnológica necessária à realização do depósito, em suporte electrónico, dos documentos a que estão obrigadas as entidades que procedam à respectiva autenticação. O acesso à plataforma electrónica para o depósito de documentos particulares autenticados faz-se através do sítio www.predialonline.mj.pt.

⁸² Cf. artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008.

O depósito electrónico de documentos particulares autenticados deve ser efectuado na data da realização da autenticação do documento particular ou nas quarenta e oito horas seguintes se houver dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento da plataforma electrónica, sendo, conforme já ficou dito, condição de validade do próprio documento.

O depósito deve ser realizado na data da realização da autenticação e pode ser:

- a) Autónomo, isto é, para apenas lhe ser atribuído um código de identificação do documento que irá, por exemplo, ser utilizado numa apresentação pessoal ou por telecópia;
- b) Não autónomo, ocorrendo aquando do pedido do registo se este ocorrer via online através do sítio www.predialonline.mj.pt.

Após o depósito é sempre atribuído ao documento um código de identificação obtendo-se assim um documento particular autenticado.

2 – DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO VERSUS ESCRITURA PÚBLICA⁸³

Os documentos escritos podem ser autênticos ou particulares.⁸⁴ Autênticos são os documentos exarados, com as formalidades legais, pelas autoridades públicas, pelo notário ou outro oficial público provido de fé pública, sendo que todos os outros documentos são particulares. Os documentos particulares são havidos por autenticados, quando confirmados pelas partes, perante notário. Contrariamente ao documento particular autenticado, a escritura pública é um documento autêntico.

A competência para lavrar escrituras públicas pertence aos notários. A competência para exarar termos de autenticação em documentos particulares pertence também ao notário, que pode titular determinado acto lavrando escritura pública ou exarando “termo de autenticação”, aos advogados e solicitadores que representam as câmaras de comércio e indústria, aos advogados, aos solicitadores, aos conservadores e aos oficiais de registo.

Na escritura pública o autor do documento é o próprio notário, o qual é subscrito pelos outorgantes e pelo notário. O notário, no entanto, redige o acto utilizando a linguagem jurídica que traduza a vontade das partes. O documento particular é da autoria das partes e vai ser autenticado por notário, solicitador ou advogado e depositado eletronicamente.

O original da escritura pública acha-se arquivado no Cartório Notarial, pois é um acto lavrado nos livros de notas do notário. As entidades autenticadoras que depositem os documentos particulares devem arquivar os originais dos documentos depositados.

3 – DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO VERSUS TERMO DE AUTENTICAÇÃO⁸⁵

O documento autenticado é um documento particular que adquire essa natureza quando confirmado pelas partes perante o notário, solicitadores, advogados, conservadores ou oficiais de registo.⁸⁶ O documento é apresentado para autenticação e é redigido um termo de autenticação, no próprio documento apresentado ou em folha anexa,⁸⁷ que contém todas as formalidades dos instrumentos notariais, nomeadamente a menção da data, a identificação completa das partes, a menção de documentos exibidos e ou

⁸³ Cf. P.º R.P. 67/2009 SJC-CT, citado.

⁸⁴ Cf. artigo 363.º do Código Civil.

⁸⁵ Cf. P.º R.P. 233/2009 SJC-CT.

⁸⁶ Cf. artigo 363.º, n.º 3 do Código Civil, artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, 35.º, n.º 3 e 150.º, ambos do Código do Notariado.

⁸⁷ Cf. artigo 36.º, n.º 4 do Código do Notariado.

arquivados e a indicação do número comprovativo do pagamento de imposto sobre as transmissões onerosas. Deve também conter a declaração de que as partes já leram o documento, conhecem o seu conteúdo e que está de acordo com a sua vontade. O documento particular adquire desta forma a natureza de documento autenticado com consequências quanto à força probatória do documento, porquanto os documentos particulares autenticados têm a força probatória dos documentos autênticos.

É exemplo o documento particular em que determinada pessoa dá poderes a outra para vender determinado prédio e tal documento é apresentado para autenticação. Após aposição do termo de autenticação e a assinatura do outorgante e da entidade autenticadora, o documento, inicialmente apenas particular, adquirirá a natureza de procuração.

O documento particular autenticado como título adequado a transmitir a propriedade é também um documento particular que vai ser apresentado a uma daquelas entidades autenticadoras para autenticação. Também neste termo de autenticação devem constar todas as formalidades dos instrumentos notariais, o valor dos impostos e a data da sua liquidação, ou a disposição legal que prevê a sua isenção, bem como a declaração das partes de que já leram o documento ou estão perfeitamente inteirados do seu conteúdo e que este exprime a sua vontade. A grande diferença é que após o depósito eletrónico do documento autenticado, bem como de todos os documentos que o instruem, este documento é o título que formaliza o acto sujeito a registo predial.

Conclusão

Confiamos que o avanço tecnológico traduzido aqui na utilização de plataformas eletrónicas para o pedido de registo predial permite ainda a execução do objetivo principal do instituto do registo predial, que se mantém com a primordial função da segurança do tráfico jurídico imobiliário.

Esperamos que no futuro todos os registos irão ser requeridos por via electrónica e que o Round Robin irá vencer, tornando impossível ao requerente do registo a escolha do qualificador no procedimento registal. A par disto a existência de uma única forma de apresentação acautelaria o cumprimento do princípio da prioridade.