

Congresso IPRA-CINDER 2014

Tema 2: Fraude Imobiliária e o Registo da propriedade

O Sistema Registral Português e as alterações legislativas que, directa ou indirectamente, lhe introduziram fragilidades.

Sumário: 1. Nota prévia; 2. Visão panorâmica do sistema registral português; 3. Alterações legislativas que introduziram, directa ou indirectamente, fragilidades no sistema registral português: A) Da impossibilidade de controlo da real identidade das pessoas singulares intervenientes em actos sujeitos ao Registo automóvel. B) O Registo comercial por depósito. C) A atribuição de competência a diversas entidades para a prática de actos que, antes, só aos notários competiam e o movimento da “desformalização”. D) O fim da competência territorial no Registo predial; 4. Das consequências substantivas do ingresso no Registo de um facto jurídico inválido ou de um facto jurídico inexistente; 5. Conclusão.

1. Nota prévia. — Através do presente estudo começaremos por apresentar uma perspectiva panorâmica do Registo português que este ano comemora os seus 151 anos e que sempre foi identificado, tal como os sistemas de registos de direitos, como um instrumento tendente a evitar pleitos e conflitos sobre questões jurídicas, bem como a usura, a corrupção e a fraude.

Mas, com este trabalho não pretendemos analisar as tradicionais virtualidades do sistema registral português para combater a fraude e a corrupção. Ao invés, de forma crítica, pretendemos apresentar algumas alterações legislativas que introduziram, directa ou indirectamente, fraquezas ou fragilidades no sistema registral e que podem facilitar actuações fraudulentas.

Em suma, pretendemos, sobretudo, alertar para o perigo de alterações legislativas irreflectidas ou que apenas são tomadas sob o lema: *make it easier*. Alterações legislativas que, ao aumentarem a possibilidade de ocorrência de

fraude, são extremamente perigosas, sobretudo quando afectam um Registo que, como é o caso do português - excepção feita ao Registo comercial por depósito - é suficientemente forte para consagrar a presunção de que a situação jurídica existe nos precisos termos em que consta das tábuas.

2. *Visão panorâmica do sistema registal português.* — O sistema registal português, muito resumidamente, é um sistema de *fólio real* que apresenta as seguintes características:

a) Está a cargo de serviços públicos (as conservatórias do Registo) dependentes de um serviço central (Instituto dos Registos e do Notariado, IP) integrado na orgânica do Ministério da Justiça. É, pois, um sistema público.

b) Para efeitos de organização do serviço, o território nacional está dividido por áreas estabelecidas em função de circunscrições administrativas: concelhos e freguesias.

Não obstante, como veremos, deixou de vigorar a regra a competência territorial¹.

c) Nos termos da legislação em vigor, no que diz respeito à organização administrativa dos serviços de registo, existe vinculação hierárquica do responsável pela feitura do registo perante o Presidente do Conselho Directivo do Instituto dos Registos e do Notariado. Mas, se o responsável pela realização do assento registal organicamente é funcionário da administração, substancialmente está encarregado de funções de valoração jurídica próprias de um árbitro imparcial, alheio ao assunto e não de um burocrata ao serviço da administração².

d) O Registo predial e comercial são, em regra, obrigatórios, de acordo, respectivamente, como art. 8.º-A do Código do Registo Predial³ e do n.º 1 do art. 15.º do Código do Registo Comercial⁴.

¹ Cfr. alínea b) do artigo 27.º do Dec.-Lei n.º 178-A/2005, de 28 de Outubro, a propósito do Registo automóvel, o art. 33.º do Dec.-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, quanto ao Registo comercial e o Dec.-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, em matéria de Registo predial.

² Sublinhe-se que, até 1950, em matéria de registo automóvel, só os encargos eram objecto de um Registo jurídico, o direito de propriedade, ao invés, tinha um registo meramente administrativo, efectuado pelos serviços de viação.

³ Passaremos a fazer referência ao Código do Registo Predial como Cód.Reg.Pred..

⁴ Passaremos a fazer referência ao Código do Registo Comercial como Cód.Reg.Com..

Em matéria de Registo automóvel são obrigatórios os assentos dos factos previstos no n.º 2 do art. 5.º Dec. Lei 54/75, de 12 de Fevereiro.

e) Inscrevem-se, mediante extracto, os factos jurídicos quer *inter vivos* quer *mortis causa*.

f) A inscrição, tendo em conta a sua eficácia, pode ser definitiva ou provisória por natureza ou por dúvidas, excepção feita ao registo comercial por depósito que é sempre lavrado como definitivo.

g) Os actos de registo são susceptíveis de recurso hierárquico – para o Conselho Directivo do Instituto dos Registos e do Notariado – e/ou contencioso – directamente através de impugnação judicial para o tribunal da área e circunscrição a que pertence o serviço de registo⁵.

h) No Registo predial, no Registo de automóveis e no comercial por transcrição vigora o princípio da prioridade⁶, o princípio da instância⁷, o princípio do trato sucessivo⁸ e o princípio da legalidade⁹, no sentido mais amplo ou mais rigoroso – como o controlo de legalidade de forma e de fundo dos documentos apresentados, tanto por si sós, como relacionando-os com os eventuais obstáculos que o Registo possa opor ao assento pretendido¹⁰.

i) O assento de registo definitivo, excepção feita ao registo comercial por depósito, constitui presunção de que existe a situação jurídica nos precisos termos em que é definida¹¹.

⁵ Cfr. art. 140.º e ss. do Cód.Reg.Pred., o art. 92.º e ss. do Cód.Reg.Com. e o art. 29.º do R.Reg.Aut. que manda aplicar subsidiariamente as normas do Cód.Reg.Pred..

⁶ Cfr. art. 12.º do Cód.Reg.Com., art. 6.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º do Regulamento do Registo de Automóveis.

Passaremos a fazer referência ao Regulamento do Registo de Automóveis como R.Reg.Aut..

Sublinhe-se que o princípio da prioridade também vigora no Registo comercial por depósito (cfr. art. 12.º do Cód.Reg.Com.).

⁷ Cfr. art. 28.º do Cód.Reg.Com., art. 41.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º R.Reg.Aut..

⁸ Cfr. art. 31.º do Cód.Reg.Com., art. 34.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º R.Reg.Aut..

⁹ Cfr. art. 47.º do Cód.Reg.Com., art. 68.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º R.Reg.Aut..

¹⁰ No Registo predial e no Registo de automóveis vigora ainda o princípio da legitimação registal. Segundo este princípio não podem ser titulados actos jurídicos de que resulte a transmissão de direitos ou a constituição de encargos sobre imóveis sem que esteja feito o registo a favor de quem transmite ou onera (cfr. art. 9.º do Cód.Reg.Pred. e o art.º 29.º do Reg.Reg.Aut.).

¹¹ Cfr. art. 11.º do Cód.Reg.Com., art. 7.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º do Reg.Reg.Aut..

A redacção do 7.º do Cód.Reg.Pred. é a que de seguida se transcreve:

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

j) Domina a regra de que os factos sujeitos a registo e não registados são inoponíveis perante terceiro¹². Por isso, quanto aos factos sujeitos a registo, afirma-se que o assento registal assume, geralmente, uma função declarativa ou consolidativa.¹³

Sublinhe-se, no entanto, que o registo da hipoteca assume o papel de *modo*, sendo, portanto, constitutivo (art. 687.º do Código Civil)¹⁴. A mesma função tem o registo dos actos constitutivos das sociedades e respectivas alterações (cfr. n.º 2 do art. 13.º do Cód.Reg.Com.).

l) O Registo pode produzir um efeito atributivo¹⁵ a favor do titular registal, em duas hipóteses distintas: I) Quando duas pessoas adquirem do mesmo autor ou causante direitos total ou parcialmente conflituantes, e é o segundo adquirente, o *a non domino*, quem primeiro obtém o registo a seu favor – cfr. art. 5.º o Código do Registo Predial através do qual o legislador garante aos terceiros a integralidade ou plenitude do registo¹⁶; II) Quando uma

Por força destas presunções, o titular registal, por um lado, não carece de alegar e provar factos demonstrativos da existência, validade e eficácia do direito registado, nem factos pertinentes à qualificação, conteúdo e amplitude do referido direito. E, por outro, não necessita de alegar e provar que tal direito lhe pertence.

¹² Cfr. art. 14.º do Cód.Reg.Com., art. 5.º do Cód.Reg.Pred. e art. 29.º R.Reg.Aut..

¹³ O assento registal assume, em geral, uma função consolidativa, porque visa consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros.

Assim, se *A* vendeu um prédio a *B* que não obteve o registo da aquisição, a posição jurídica de *B* é precária, não obstante ter adquirido por mero efeito do contrato o direito real. Isto porque, se *A* vender, de seguida, o prédio a *C* e obtiver o registo a seu favor, a posição deste prevalece, embora tenha adquirido *a non domino*. O risco corrido por *B* é afastado se registar a sua aquisição antes de *C*; por isso, em relação a *B*, diz-se que o registo consolida a eficácia *erga omnes* do seu direito perante terceiros para efeitos o registo.

Em resumo, o registo é declarativo ou consolidativo porque, quando se junta a uma aquisição já ocorrida no plano substancial, tem por função assegurar no tempo os efeitos do acto, impedindo o funcionamento da condição legal resolutiva constituída pelo registo de uma aquisição a favor de um sucessivo adquirente do mesmo autor comum, que não padeça de outra causa de invalidade para além da ilegitimidade do *tradens* decorrente da anterior disposição válida.

¹⁴ A partir do momento em que se aceite que a hipoteca é um direito real de garantia, tem de se reconhecer que esta atribui ao seu titular a soberania ou o poder característico de qualquer direito real deste tipo, ou seja, o *poder de execução privilegiada de coisa certa e determinada* e não, apenas, o *direito de se pagar pelo preço da coisa certa e determinada*. Consequentemente, há-de negar-se a existência de uma hipoteca desprovida de preferência. E, obviamente, sendo a preferência da hipoteca determinada pela data da respectiva inscrição registal e não pela data ou pela qualidade do título, não haverá como negar que o registo desempenha uma função constitutiva, uma vez que dele depende a oponibilidade *erga omnes* da hipoteca, ou seja, a sua existência enquanto direito real.

¹⁵ O registo é “atributivo” quando sem ele o direito não seria adquirido, em virtude do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, uma vez que o título padece de uma invalidade (própria ou consequencial) e, por tal facto, poderia ser declarado nulo ou anulado, consoante o vício em concreto.

¹⁶ Sublinhe-se que a protecção concedida pelo art. 5.º ao terceiro não depende do facto de este haver adquirido de quem aparecia, nos livros, como titular registal. Portanto, o referido

pessoa, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, poderia ver a sua posição afectada por uma ou várias causas de invalidade (nulidade ou anulabilidade) anteriores ao acto em que foi interveniente, mas tal não ocorre porque, além do mais, obteve o registo e beneficia da tutela do art. 291.º do Código Civil¹⁷.

m) Não vigora o princípio da fé pública registal em sentido rigoroso¹⁸. Mas, como melhor se explicitará, através dos artigos 291.º e 732.º do Código Civil, o ordenamento jurídico português, concede a terceiros titulares registais, uma tutela mais ampla do que aquela que é típica de um sistema de registo de documentos.

n) Nada obsta a que a usucapião subsista autonomamente perante o Registo, operando livremente e inclusive sobrepondo-lhe, na maioria das situações, os seus próprios efeitos. Na verdade, no ordenamento jurídico nacional, por um lado, o registo lavrado a favor do possuidor não se apresenta

preceito legal não é expressão da fé pública em sentido negativo. (*Vide* nota 18 a propósito do princípio da fé pública registal).

¹⁷ Saliente-se que, apesar de o legislador nacional sujeitar a registo a acção de nulidade e de anulabilidade e de conceder tutela ao terceiro de boa fé, o art. 291.º não se traduz numa manifestação do princípio da fé pública registal típica dos sistemas registais de protecção forte. (A este propósito *vide* o afirmado no texto no ponto 4).

¹⁸ A fé pública registal, como se sabe, é o princípio segundo o qual, a favor de terceiros de boa fé e titulares registais, o conteúdo dos livros do Registo é íntegro e exacto, ainda que seus assentos não correspondam à realidade jurídica extra-registal.

O princípio de fé pública registal impede, em relação aos terceiros de boa fé e titulares registais, a prova do facto contrário ao constante do Registo, garante-lhes a existência, a extensão e a titularidade dos direitos reais registados e, portanto, assegura-lhes a manutenção da sua aquisição.

Tal não implica que o negócio real em que interveio o seu *dante causa* não possa ser declarado inexistente, nulo, ser anulado ou desprovido de eficácia, pois a inscrição, apesar de, nestes sistemas, gerar a presunção de que o Registo é exacto e íntegro a favor do titular registal, não “sana” os vícios ou limitações dos actos ou negócios inscritos. Significa, no entanto, que a referida inexistência, nulidade, anulação, *etc.* não será dotada de eficácia retroactiva real plena e que, consequentemente, não prejudicará o terceiro que adquiriu, cumprindo os requisitos estabelecidos na lei, permanecendo este, portanto, como titular do direito.

Por outro lado, tal também não impede que o registo, lavrado a favor do *dante causa*, que padeça de vícios intrinsecamente ou exclusivamente registais, possa ser declarado nulo ou rectificado, mas implica que a declaração de nulidade ou rectificação de tal registo, intrinsecamente viciado, não afecte a posição jurídica do terceiro para quem *a inscrição vale título*.

Portanto, a fé pública do Registo produz um duplo efeito:

1.º – As inscrições consideram-se completas ou íntegras: o terceiro não pode ser prejudicado por factos jurídicos que o Registo não publique no momento de sua aquisição, isto é, os factos jurídicos não publicitados antes da inscrição feita a favor do terceiro são havidos, face a si, como inexistentes.

2.º – As inscrições consideram-se exactas: o terceiro adquire o direito com a extensão e conteúdo com que o mesmo aparece publicitado, sendo mantido na sua aquisição mesmo que o seu *dante causa*, afinal, nunca tenha sido titular do direito ou, tendo-o sido, depois tenha visto o seu facto aquisitivo destruído com eficácia retroactiva real.

como um pressuposto para que ocorra a usucapião – conduzindo apenas à redução do prazo para usucapir e, por outro, a existência de um registo a favor de outrem não consubstancia um obstáculo à aquisição por usucapião.

Em resumo, o ordenamento jurídico português, além de reconhecer a usucapião extratabular, admite a usucapião contratabular.

3. Alterações legislativas que introduziram, directa ou indirectamente, fragilidades no sistema registal português:

A) Da impossibilidade de controlo da real identidade das pessoas singulares intervenientes em actos sujeitos ao Registo automóvel. — Em matéria de Registo Automóvel, o art. 11.º, na versão inicial do Regulamento do Registo dos automóveis (Decreto-Lei n.º 55/75, de 12 de Fevereiro), estatuiu que os requerimentos para actos de registo deviam conter, além do mais, a assinatura do requerente reconhecida por notário e que os requerimentos para registo de propriedade fundados em contrato verbal de compra e venda deviam conter, também, a declaração de venda, assinada pelo vendedor, com reconhecimento notarial.

Mas, o Decreto-Lei n.º 250/96, de 24 de Dezembro, aboliu os reconhecimentos notariais, por semelhança e sem menções especiais relativas aos signatários, de letra e de assinatura, ou só de assinatura.

Portanto, só subsistiram os reconhecimentos simples presenciais de assinatura ou de letra e assinatura e os reconhecimentos com menções especiais¹⁹.

Acresce que o art. 31.º, n.º 2, do Decreto-Lei 135/99, de 22 de Abril, republicado pelo Decreto-Lei 73/2014, de 13 Maio, passou a estatuir que a exigência em disposição legal de reconhecimento por semelhança ou sem

¹⁹ Por isso, foi alterado o art. 153.º do Código do Notariado, passando este a determinar: i) os reconhecimentos notariais podem ser simples ou com menções especiais; ii) os reconhecimentos simples são sempre presenciais e dizem respeito à letra e assinatura, ou só à assinatura, do signatário de documento; os reconhecimentos com menções especiais são os que incluem, por exigência da lei ou a pedido dos interessados, a menção de qualquer circunstância especial que se refira a estes, aos signatários ou aos rogantes e que seja conhecida do notário ou por ele verificada em face de documentos exibidos e referenciados no termo, podendo ser presenciais ou por semelhança; designam-se por semelhança os reconhecimentos com a menção especial relativa à qualidade de representante do signatário feito por simples confronto da assinatura deste com a assinatura aposta no bilhete de identidade ou em documento equivalente (emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia) ou no passaporte ou com a respectiva reprodução constante de pública-forma extraída por fotocópia.

determinação de espécie se considerava substituída pela indicação, feita pelo signatário, do número, data e entidade emitente do respectivo bilhete de identidade ou documento equivalente, emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia, ou do passaporte.

Assim, os requerimentos para actos de registo automóvel passaram a conter, além do mais, a simples assinatura do requerente e os requerimentos para registo de propriedade fundados em contrato verbal de compra e venda a assinatura do requerente e a declaração de venda com a mera assinatura do vendedor apenas acompanhadas da indicação, feita pelo próprio signatário (suposta ou aparentemente), do número, data e entidade emitente do respectivo bilhete de identidade – ou documento equivalente – ou do passaporte.

Por isso, com enorme facilidade, no Registo automóvel, pode ocorrer, por exemplo, uma das seguintes situações: a pessoa que consta como alienante já faleceu e a sua suposta assinatura foi feita por um dos seus herdeiros, assim se afastando o automóvel da massa da herança e da partilha; o verdadeiro proprietário que consta como alienante, apesar de vivo, não teve qualquer intervenção ou sequer conhecimento da declaração de venda.

De facto, para que uma destas situações ocorra “basta” falsificar a assinatura, sendo suficiente estar de posse do número do documento de identificação da pessoa cuja assinatura é falsificada ou de uma cópia do mesmo e dos documentos relativos à viatura²⁰ E tal, como é evidente, pode acontecer pelas mais diversas razões, designadamente, porque os documentos pertencem ou pertenceram a familiar próximo, foram perdidos, furtados, objecto de uma simples cópia, *etc.*.

Perante esta realidade, parece-nos que dúvidas não podem existir sobre a necessidade de o legislador, o mais rapidamente possível, passar a exigir que às assinaturas seja aposto um termo de reconhecimento presencial.

Acrescente-se que tendo o legislador imposto o depósito electrónico sistemático dos documentos, através do art. 43.º-B do Código do Registo Predial – introduzido pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de Agosto, e aplicável ao Registo automóvel, em virtude do disposto no art. 29.º do

²⁰ Rigorosamente, não são necessários os documentos da viatura, uma vez que o adquirente, só por si, pode invocar o extravio de tais documentos e solicitar uma segunda via.

R.Reg.Aut. –, a actuação fraudulenta, em princípio, tenderia a reduzir caso se exigisse o reconhecimento presencial das assinaturas. Isto porque, por um lado, o depósito electrónico sistemático dos documentos revela os sujeitos que sucessivamente efectuam os depósitos, e, por outro, permite a consulta dos documentos depositados²¹.

Saliente-se, no entanto, que ainda falta a densificação em Portaria – em consonância com o n.º 1 do referido preceito legal – e que, na nossa perspectiva, tal Portaria deveria ter em conta a especificidade do Registo automóvel.

B) *Registo comercial por depósito.* — Antes do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, todo o Registo comercial assentava num conjunto de princípios decalcados, com as necessárias adaptações, do Registo predial. Assim, em todo o Registo comercial vigorava, designadamente, o princípio da legalidade em sentido rigoroso e o princípio do trato sucessivo.

Com a entrada em vigor do referido diploma legal passaram a existir, em Portugal, duas modalidades de Registo comercial: o Registo por transcrição (art. 47.º do Cód.Reg.Com.) e o Registo por depósito (53.º-A, n.º 5 do Cód.Reg.Com.).

O Registo por transcrição - assim designado pelo legislador mas que, na verdade, é um registo por inscrição²² -, corresponde ao Registo tradicional, cujas principais características já foram por nós resumidamente apresentadas no ponto 2 deste estudo.

²¹ A redacção do art. 43.º-B do Código do Registo é a que de seguida se transcreve:

“1 - Os documentos que contenham factos sujeitos a registo são arquivados electronicamente nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, a comprovação para efeitos de registo dos factos constantes de documentos que devam ser arquivados nos termos do número anterior é feita através da respectiva consulta electrónica.

3 - A consulta electrónica dos títulos e dos documentos arquivados electronicamente substitui, para todos os efeitos, a apresentação perante o serviço de registo do respectivo suporte em papel, devendo este, em caso de junção ao pedido de registo, ser devolvido ao apresentante.”

²² O assento registal não consiste em qualquer transcrição, mas na extractação dos elementos que definem a situação jurídica das entidades sujeitas a registo constantes dos documentos apresentados. Ou seja, a inscrição consiste num simples e resumido extracto do que os títulos contêm e não numa transcrição *ipsis verbis* do seu conteúdo.

Por seu turno, o Registo por depósito consiste no mero arquivamento dos documentos que titulam os factos sujeitos a Registo, por depósito na pasta que em nome da sociedade está aberta na Conservatória, e na menção ou referência aposta na ficha da entidade dando conta de que aquele depósito ocorreu (n.º 3 do artigo 53.º-A do Cód.Reg.Com.)²³.

Consistindo esta nova modalidade de Registo no mero arquivamento de documentos, como é evidente não rege, de todo, o princípio da legalidade como controlo de legalidade de forma e de fundo dos documentos apresentados, tanto por si sós, como relacionando-os com os eventuais obstáculos que o Registo possa opor ao assento pretendido.

De facto, o legislador afastou deliberadamente do Registo por depósito não só a verificação da validade intrínseca do documento mas, também, a apreciação das formalidades externas do documento e a verificação de compatibilidade com os registos anteriores. É por tal razão que o único instrumento de impedimento do acesso ao registo que se encontra ao dispor da Conservatória é o da rejeição do pedido – que apenas pode ocorrer nos casos expressamente previstos na lei (cfr. art. 46.º do Cód.Reg.Com.). Pelo mesmo motivo, a menção ou referência aposta na ficha da entidade, dando conta de que o depósito ocorreu, contém elementos recolhidos do pedido de registo e não do documento – que nem sequer pode ser verificado pelo Conservador.

Rejeitado o princípio da legalidade, não se encontrou justificação para manter o do trato sucessivo.

No entanto, estabeleceu-se um dever de as sociedades acautelarem a sucessão de registos (abstendo-se estas de promover o registo de actos modificativos da titularidade de quotas e de direitos sobre elas se neles não

²³Estão sujeitos a Registo por depósito, por exemplo: a deliberação da assembleia geral, nos casos em que a lei a exige, para aquisição de bens pela sociedade; a unificação, divisão e transmissão de quotas de sociedades por quotas, bem como de partes sociais de sócios comanditários de sociedades em comandita simples; a promessa de alienação ou de oneração de partes de capital de sociedades em nome colectivo e de sociedades em comandita simples e de quotas de sociedades por quotas; a transmissão de partes sociais de sociedades em nome colectivo, de partes sociais de sócios comanditados de sociedades em comandita simples, a constituição de direitos reais de gozo ou de garantia sobre elas e a sua transmissão, modificação e extinção; a constituição e a transmissão de usufruto, o penhor, arresto, arrolamento e penhora de quotas ou direitos sobre elas e ainda quaisquer outros actos ou providências que afectem a sua livre disposição; a exoneração e exclusão de sócios de sociedades em nome colectivo e de sociedades em comandita, bem como a extinção de parte social por falecimento do sócio e a admissão de novos sócios de responsabilidade ilimitada; a amortização de quotas e a exclusão e exoneração de sócios de sociedades por quotas.

tiver intervenção o titular registal). Contudo, tratando-se de um controlo de sucessão de registos feito pela sociedade é, obviamente, alheio à actividade interna da Conservatória e, conseqüentemente, o seu cumprimento ou incumprimento não é sindicado pelos serviços de registo.

Afastados os princípios da legalidade e do trato sucessivo, de seguida não se previu qualquer hipótese de nulidade do registo por depósito.

Quanto aos princípios que regem este “Registo”, o legislador apenas manteve o da instância e o da prioridade.

Já quanto aos efeitos, subsistiu o efeito consolidativo e o efeito atributivo, tendo sido eliminada, logicamente, a presunção (cfr. art. 11.º do Cód.Reg.Com.)²⁴.

Em face de todo o exposto, em resumo, podemos afirmar que o Registo por depósito consiste no mero arquivamento de quaisquer documentos, sejam autênticos ou falsos, válidos ou nulos, contenham, ou não, um acto ocorrido. E que, portanto, de Registo só tem o nome.

Acrescente-se por último, que, como era expectável, já foram praticadas as mais diversas ilegalidades.

Limitamo-nos, de seguida, a referir algumas situações efectivamente já ocorridas: o falido recomprou a quota; o marido, casado em comunhão geral, cedeu a quota à mulher; o ascendente, sem autorização do tribunal, cedeu a quota do menor; ocorreu a cessão de quota de sócio já falecido; um sócio de uma sociedade unipessoal por quotas, sem qualquer alteração estatutária, dividiu a sua quota única em duas e cedeu uma dessas a outra pessoa.

C) *A atribuição de competência a diversas entidades para a prática de actos que, antes, só aos notários competiam e o movimento de “desformalização”*— O executivo português, através de diversos diplomas legais, atribuiu competência para a prática de actos tipicamente notariais aos

²⁴Como, se sabe, mesmo os sistemas registais que consagram o princípio da legalidade enquanto mero controlo formal dos títulos não consagram a referida presunção, pois, não impondo o controlo de fundo dos títulos apresentados a registo, não podem, mesmo por via da presunção, atestar a existência do direito na esfera jurídica do titular aparente.

Apenas nos sistemas registais em que os assentos só são realizados depois do cumprimento do princípio da legalidade em sentido amplo se encontra justificada a particular força probatória que aos mesmos (aos assentos) é reconhecida através da presunção.

operadores do serviço público de correios, às Juntas de Freguesia, às câmaras de comércio e indústria, aos advogados e aos solicitadores, *etc.*.

De seguida, apresentaremos apenas alguns dos diplomas que reconheceram competência às referidas entidades para a prática de actos que, antes, só aos notários competiam.

— O Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março, atribuiu aos operadores do serviço público de correios, às Juntas de Freguesia, aos solicitadores e aos advogados competência para a extracção de fotocópias dos originais que lhes fossem presentes para certificação, bem como para certificar da conformidade das fotocópias com os documentos originais.

— O Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de Agosto, além do mais, veio permitir que pudessem ser feitos reconhecimentos de assinaturas com menções especiais, por semelhança e traduções (ou certificações de traduções) de documentos, pelas câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores, com a mesma força probatória que teriam se fossem feitos por notários.

— O Decreto-Lei n.º 76-A/2006, através do art. 38.º, ampliou a competência, anteriormente concedida pelo Decreto-Lei n.º 237/2001, passando a permitir que as câmaras de comércio e indústria, os advogados e os solicitadores efectuassem reconhecimentos simples, presenciais e por semelhança, elaborassem termos de autenticação de documentos particulares e certificassem (ou fizessem certificar) traduções de documentos, nos termos da lei notarial, com a mesma força probatória que teriam se fossem realizados por um notário.

— Por fim, através dos n.ºs 6 e 7 do art. 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006 – aditados pelo art. 19.º do Decreto-Lei n.º 8/2007, de 17 Janeiro – foi reconhecida às entidades em causa, assim como aos notários, a possibilidade de certificar a conformidade dos documentos electrónicos com os originais, em suporte de papel, bem como a de proceder à digitalização dos originais que lhes sejam apresentados para certificação.

Acresce que o executivo, considerando que os cidadãos e as empresas não podiam ser onerados com imposições burocráticas que nada acrescentavam à qualidade do serviço, através do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, eliminou a obrigatoriedade de escritura pública num vasto leque de actos

relativos a sociedades comerciais e, posteriormente, com o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Junho, concluiu a “desformalização”²⁵ no âmbito do Direito Comercial abolindo a exigência de escritura pública em todos os actos societários, mesmo nas constituições ou aumentos de capital com entrada de imóveis.

Por fim, também através do Decreto-Lei n.º 116/2008, foram alterados vários preceitos do Código Civil, no sentido de dispensar a escritura pública e passar a permitir a formalização da generalidade dos negócios jurídicos que têm por objecto bens imóveis por mero documento particular autenticado²⁶.

Ora, como já referimos, têm competência para autenticar documentos particulares, além do notário, as câmaras de comércio e indústria, os advogados e os solicitadores.

Portanto, estes agentes, com o Decreto-Lei n.º 116/2008, passaram a poder dar forma à generalidade dos actos sujeitos a Registo predial. E isto, em pé de igualdade, no que respeita à sua validade, com a escritura pública.

²⁵ O executivo até agora utilizou a palavra “desformalizar” sempre que tornou facultativo o recurso ao notário para a prática de determinado acto que até então tinha assegurada a sua intervenção por imposição legal.

No entanto, como é evidente, a vontade juridicamente relevante, para produzir efeitos, tem que revestir uma qualquer forma: nem que seja a verbal. E, no caso concreto, quando é utilizada a expressão “desformalizar” ou “desformalização”, em regra, pretende-se afirmar que um determinado acto, anteriormente reduzido a escritura pública, pode, agora, constar de documento particular autenticado.

²⁶ Por isso, a partir de 1 de Janeiro de 2009, passou a poder ser celebrado por documento particular autenticado, a título de exemplo: a aquisição, a modificação, a divisão ou a extinção dos direitos de propriedade, de usufruto, de uso e habitação, de superfície ou de servidão sobre coisas imóveis; a cessão de créditos hipotecários, quando a hipoteca recaia sobre imóveis; os actos de constituição, alteração e distrate de consignação de rendimentos e de fixação ou alteração de prestações mensais de alimentos, quando onerem coisas imóveis; os actos 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; as divisões de coisa comum e as partilhas de patrimónios hereditários, societários ou outros patrimónios comuns de que façam parte coisas imóveis; a doação de imóveis; os actos 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; a constituição ou modificação da propriedade horizontal; a constituição ou modificação do direito real de habitação periódica; todos os demais actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, de usufruto, de uso e habitação, de superfície ou de servidão sobre imóveis, para os quais a lei não preveja forma especial; os actos de alienação de herança ou de quinhão hereditário, quando existam bens cuja alienação anteriormente devesse obedecer à forma de escritura pública.

Saliente-se que também o art. 80.º do Código do Notariado foi alterado, sendo revogado o princípio, que era basilar do ordenamento jurídico português, segundo o qual estavam sujeitos à forma de escritura pública os actos que importassem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis, passando exigir-se apenas que tais actos fossem formalizados por documento particular autenticado.

Todavia, compete salientar que, nos termos da lei, é condição da validade do termo de reconhecimento e do termo de autenticação que o mesmo, bem como os documentos que instruírem um termo de autenticação de documento que titule acto sujeito a registo predial, seja depositado pelo respectivo titular numa plataforma electrónica²⁷⁻²⁸. E, para que esse depósito electrónico seja válido, tem de ser efectuado na data do termo²⁹⁻³⁰.

Portanto, quando o dito depósito for efectuado fora do prazo mencionado, ou com inobservância dos demais requisitos legais, será inválido e essa invalidade irá afectar a validade do reconhecimento ou da autenticação.

A propósito do depósito de documentos particulares autenticados que titulem actos sujeitos a registo predial e dos documentos que os instruem, sublinhe-se, ainda, que o documento depositado electronicamente tem a força probatória do original em suporte de papel e que, nos termos do n.º 5 do art. 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, “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.”³¹

²⁷ Quanto ao registo informático dos actos praticados pelas câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores, *vide* o art. 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, nos termos do qual “o desenvolvimento e gestão do sistema informático incumbe às entidades com competência para a prática dos respectivos actos, mas no caso dos advogados, é competente a Ordem dos Advogados e no caso dos solicitadores, é competente a Câmara dos Solicitadores” (cfr. art. 2.º da Portaria n.º 657-B/2006, de 29/6).

Por se turno, no que diz respeito ao depósito electrónico de documentos particulares autenticados de actos sujeitos ao Registo predial *vide* art. 2.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12, segundo o qual deve ser feito através do sítio na Internet com o endereço www.predialonline.mj.pt, mantido pelo Instituto dos Registos e do Notariado, I. P..

²⁸ Quanto ao registo informático dos actos praticados pelas câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores, ao abrigo do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, *vide* o art. 1.º da Portaria n.º 657-B/2006, de 29/6.

Já a propósito do depósito de documentos particulares autenticados que titulem actos sujeitos a Registo predial e dos documentos que os instruem cfr. art. 24.º, n.º 2, Dec.-Lei n.º 116/2008, art. 4.º, n.ºs 1 e 3, art. 5.º, n.º 2 e art. 6.º, todos da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12.

²⁹ Cfr. n.º 1 do art. 4.º da Portaria n.º 657-B/2006, de 29/6 e o art. 7.º, n.º 1, da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12.

³⁰ Admitindo-se, porém, que tal aconteça nas quarenta e oito horas seguidas quando em virtude de dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento da plataforma electrónica não for possível realizar o depósito (cfr. n.º 2 do art. 4.º da Portaria n.º 657-B/2006, de 29/6 e o art. 7.º, n.º 2, da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12).

³¹ No entanto, a lei impõe também à entidade autenticadora o dever de arquivar o respectivo documento particular autenticado, em suporte de papel, o qual é apelidado, pela lei, de original (cfr. art. 24.º, n.º 6, Decreto-Lei n.º 116/2008, e art. 8.º, n.º 1, Portaria n.º 1535/2008).

Exposta a evolução legislativa, não podemos deixar de dar conta que o legislador não conseguiu impedir que acessem ao registo títulos falsos, sobretudo quando estão em causa termos de reconhecimento de assinaturas, os quais conduzem ao desfasamento entre a realidade registal e extra-registal.

Segundo a comunicação social até aumentou o número de títulos falsos que tem aceso ao registo. Ainda de acordo com a comunicação social, o cancelamento de hipotecas com base em títulos falsos, seguido da transmissão do direito de propriedade livre e desonerado, sem que previamente o credor visse satisfeito o seu crédito, já deu origem a diversas queixas por parte dos maiores bancos da praça portuguesa.

A fraude pode consistir num esquema muito simples, como aquele que, por mero exemplo, de seguida se apresenta.

Numa primeira fase, o proprietário de um imóvel recorre a uma rede de falsificação de documentos para obter um falso documento do banco a consentir no cancelamento da hipoteca no Registo predial. Para o documento de cancelamento ser aparentemente válido, basta que a assinatura do procurador do banco seja falsificada e que seja aposto um *pseudo* termo de reconhecimento. Por isso, a rede de burlões, para além de falsificar a assinatura do procurador do banco, redige um *pseudo* termo de reconhecimento de assinatura, coloca no mesmo a *pseudo* assinatura de um advogado, o número da sua cédula profissional – que consta da internet – e a indicação de que o documento foi objecto de registo *online* sob o número *x* (tal número pode ser o de um qualquer registo online de um termo de reconhecimento anteriormente feito ou ser completamente fictício). De seguida, o proprietário do imóvel dirige-se à conservatória do Registo predial e solicita o cancelamento da hipoteca. Uma vez efectuado o cancelamento do registo da hipoteca, o direito de propriedade é transmitido como livre e desonerado.

Refira-se, ainda, que o legislador, em 2013, através do Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de Agosto, provavelmente porque reconheceu as fragilidades

Mas, a verdade é que, sendo certo que não existe um arquivo central, nem um arquivo da Ordem dos Advogados ou dos Solicitadores, ninguém sabe se está, ou não, a ser cumprida a obrigação de arquivar o respectivo documento particular autenticado.

legais existentes sobretudo em matéria de reconhecimento de assinaturas dos intervenientes nos actos sujeitos a Registo, veio introduzir no Código de Registo Predial o art. 16.º-B que tem a epígrafe “invocação da falsidade dos documentos”³².

A redacção do referido preceito legal é a que de seguida se transcreve:

“1 – Os interessados podem, mediante apresentação de requerimento fundamentado, solicitar perante o serviço de registo que se proceda à anotação ao registo da invocação da falsidade dos documentos com base nos quais ele tenha sido efectuado.

2 – Para os efeitos do disposto no número anterior, são interessados, para além das autoridades judiciárias e das entidades que prossigam fins de investigação criminal, as pessoas que figuram no documento como autor deste e como sujeitos do facto.

3 – A invocação da falsidade a que se refere o n.º 1 é anotada ao registo respectivo e comunicada ao Ministério Público, que promoverá, se assim o entender, a competente acção judicial de declaração de nulidade, cujo registo conserva a prioridade correspondente à anotação.

4 – Os registos que venham a ser efectuados na pendência da anotação ou da acção a que se refere o número anterior, que dependam, directa ou indirectamente, do registo a que aquelas respeitem estão sujeitos ao regime da 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.

5 – A anotação da invocação de falsidade é inutilizada se a acção de declaração de nulidade do registo não for proposta e registada dentro de 60 dias a contar da comunicação a que se refere o n.º 3.”

Por fim, tal como referimos em **A)**, na nossa perspectiva, os problemas poderão, eventualmente, diminuir se o depósito electrónico sistemático, actualmente previsto no art. 43.º do Código do Registo Predial, for

³² O mesmo diploma veio, também, reforçar a legitimidade dos interessados e do Ministério Público para a acção de declaração de nulidade de registos pela introdução de norma expressa nesse sentido (cfr. n.º 3 do artigo 17º do Cod.Reg.Predial).

generalizado. No entanto, recordamos, tal envolve densificação em Portaria, o que ainda não ocorreu sequer no Registo Predial.

D) *O fim do princípio da competência territorial em matéria de Registo Predial.*— O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Junho, deixou de consagrar o princípio da competência territorial em matéria de Registo Predial.

Assim, desde Janeiro de 2009, em matéria de Registo Predial, inexplicavelmente, deixou de vigorar uma regra que, como se sabe, é garante da transparência e da imparcialidade do processo registal, elementos imprescindíveis a qualquer sistema de registo.

Bem sabemos que tal decisão de pôr termo à competência territorial só foi tomada porque o registo é, todo ele, suportado por uma base de dados nacional e que se visou facilitar a vida ao utente evitando-lhe deslocações.

Mas, a verdade é que o mesmo objectivo teria sido atingido se se tivesse permitido que o utente entregasse o pedido do registo em qualquer conservatória, ficando esta responsável pelo seu envio para a conservatória competente.

É claro que contra se poderá argumentar que, desse modo, o utente não poderia escolher a conservatória que presta o melhor serviço, com melhor qualidade, de forma mais rápida e com melhor atendimento.

No entanto, tal supõe esquecer que em causa não está um serviço privado, mas público; o qual deve ser prestado com a melhor qualidade e da forma mais rápida por toda e qualquer conservatória.

Ora, se na prática tal não ocorria, então o problema não devia ter sido mascarado, devia, isso sim, ter sido eliminado (por exemplo, impondo a frequência de mais cursos de formação que assegurassem uma maior uniformidade decisória; aumentando o número de funcionários nas conservatórias com mais serviço; garantindo um regime de substituições de Conservadores apenas pelos seus pares; *etc.*).

Permitir a livre escolha da conservatória é permitir a escolha do responsável pelo registo, ou seja, daquele que deve actuar apenas com obediência à lei.

A qualificação é imposta com vista à obtenção da segurança jurídica e, por isso, reclama a independência e imparcialidade decisória de seu agente, a mesma independência e imparcialidade que tem o juiz para proferir as suas decisões.

Quando o utente escolhe um responsável pelo registo e não outro, e tal não fica a dever-se às condições físicas e materiais da conservatória ou à falta de funcionários, não será porque o escolhido não é imparcial ou é menos exigente?

Se o legislador tiver colocado esta questão e lhe tiver dado resposta positiva, então isso não quererá dizer que admitiu e admite a existência e permanência em funções de conservadores parciais e menos exigentes – que “qualificam por defeito” – ou de conservadores demasiado exigentes – que “qualificam por excesso”?

Independentemente do questionado, a possibilidade de o utente escolher a conservatória onde será lavrado o registo só nos faz recordar o *forum shopping* e a sua proibição. De facto, por que razão não pode o interessado escolher livremente o Tribunal e o juiz que há-de decidir a causa, mas já pode escolher o responsável pela feitura do registo?

Lembramos ainda que ao escolher a conservatória onde será lavrado o registo o interessado está a escolher o Tribunal onde poderá interpor recurso da decisão do registrador.

Mais, não podemos deixar de sublinhar que a existência de um registrador competente, independente e autónomo é imprescindível para garantia de terceiros. E estes, para quem se irradiam os factos publicados pelo Registo, não podem escolher aquele que vai definir os seus direitos.

Por fim, claro que não desconhecemos que sendo solicitada a feitura do registo *online* o utente não tem a possibilidade de escolher a pessoa que há-de lavrar o registo.

Mas, tal não afasta a nossa preocupação, pois bem sabemos que quem quer escolher o responsável pela feitura do seu registo não formula o pedido *online*.

Acresce que, na nossa óptica, o papel da qualificação, no registo predial, há-de ser desempenhado por quem conheça a realidade onde se situa o prédio. De facto, o registrador, tal como o juiz, atua socialmente e deve

conhecer as circunstâncias do local onde as suas decisões se repercutem. Na verdade, se o registrador se exonerar de conhecer o contexto que envolve os factos que publica, acabará por se transformar num amanuense que apenas lida com um computador, sem qualquer verdadeiro poder decisório. E isto pela singela razão de que nunca chegará, efectivamente, a qualificar³³.

Ademais, para além do exposto – e sabendo que, perante um registo *online*, o “sistema” é quem determina o registrador –, não podemos deixar de questionar: existirá um registrador aleatório confiável escolhido pelo sistema?

Porquanto, se não existir um registrador aleatório confiável – se estivermos perante um mito – cumpre saber se não está posta em causa a independência jurídica do profissional escolhido e, assim, todo o seu papel no mundo jurídico.

4. *Das consequências substantivas do ingresso no Registo de um facto jurídico inválido ou de um facto jurídico inexistente.* — Ingressando no Registo português um facto jurídico inválido ou um facto jurídico inexistente a realidade tabular passa a espelhar uma “realidade” diversa da extratabular, uma vez que, como se sabe, um dado é comum aos sistemas registais europeus da *civil law*: o registo, por si só, nunca protege o titular registal contra um vício próprio, não consequencial, que inquene a sua aquisição, considerada em si e por si.

Contudo, apesar de o registo definitivo não ser condição suficiente para que ocorra a aquisição a favor do sujeito activo do facto jurídico inscrito, como o sistema registal português consagra a presunção de que a situação jurídica inscrita existe nos precisos termos em que é definida pelo assento registal – excepção feita ao Registo comercial por depósito –, enquanto a inscrição permanecer em vigor continuará a gerar a referida presunção. Quem quiser

³³ Qualificar vem do latim *qualificare* e significa atribuir ou reconhecer qualidade.

Diz-se qualificação registal o juízo prudencial, positivo ou negativo, da aptidão de um título para permitir o ingresso de um facto jurídico no Registo.

Em causa não está um juízo especulativo acerca da registabilidade de um título, mas sim de uma decisão prudencial sobre a efectiva operação de um registo determinado.

Decisão prudencial no sentido de arte de decidir correctamente, ou seja, de tomar a decisão acertada de admitir (e em que termos), ou não, a inscrição ou o averbamento pretendido, aplicando, para tanto, naturalmente, *à realidade*, o Direito tabular e o Direito material (ou seja: Direito Civil, Direito do Urbanismo, Direito Fiscal, Direito Administrativo; *etc.*).

demonstrar o contrário é que terá o ónus da prova. Consequentemente, há-de impugnar os factos, presumindo-se o pedido de cancelamento do respectivo registo (cfr. artº 8º do Decreto-Lei n.º 116/2008), uma vez que das referidas presunções decorre a “*vigência protegida do assento inexacto*”.

Acresce que, enquanto o registo não for cancelado ou rectificado, é o titular registal que permanece legitimado, *formalmente*, a alienar ou a onerar o direito registado, não o verdadeiro proprietário; e são os seus credores quem pode obter e fazer registar o arresto ou a penhora do referido direito – caso este seja susceptível de ser alienado –, não os credores do verdadeiro proprietário. E tal de acordo com o princípio da legitimação e com o princípio do trato sucessivo, que encontram o seu fundamento, precisamente, nas referidas presunções.

Porque assim é, na medida em que a referida presunção dificulta a reacção do verdadeiro titular do direito (que não tem uma inscrição registal em vigor), bem como a dos seus credores, podemos afirmar que, na prática, através da inscrição registal, se concede, temporariamente, oponibilidade a um “direito” que nunca chegou a nascer.

Mas, uma vez impugnado judicialmente o facto inscrito, cumpre esclarecer em que posição fica o verdadeiro titular do direito perante terceiros que tenham “adquirido” direitos na vigência do registo que deu publicidade a tal facto inválido ou inexistente.

Pois bem, em Portugal, o terceiro pode, eventualmente, beneficiar da tutela do art. 291.º do Código Civil, cuja redacção é a que de seguida se transcreve:

“1 – A declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a bens móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.

2 – Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.

3 – É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável.

Analisemos, com mais pormenor este preceito legal.

O art. 291.º apenas visa proteger as pessoas que, por força da invalidade, vêem o seu direito em risco porque o seu causante ou autor, em virtude dela, careceria de legitimidade para o transmitir ou constituir (ilegitimidade do *tradens*). Se a aquisição do terceiro, além desta invalidade, padecer de uma invalidade própria ou directa, não consequential, o terceiro já não merece tutela.

Por isso, é habitual definir-se terceiros para efeitos do art. 291.º do Código Civil como aqueles que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, veriam a sua posição afectada por uma ou várias causas de invalidade anteriores ao acto em que foram intervenientes.

Acresce que o *terceiro* apenas é protegido, perante a eficácia retroactiva da nulidade ou da anulabilidade de um negócio anterior àquele em que interveio (já não perante a inexistência, como ocorrerá, por exemplo, se o facto jurídico nunca tiver ocorrido), se tiver adquirido um bem imóvel ou um móvel sujeito a registo, de boa fé em sentido ético, a título oneroso e se houver obtido o registo (definitivo e “válido”) da sua aquisição em data anterior à da inscrição da acção de nulidade ou de anulação ou ao registo do acordo das partes acerca dessa invalidade. Por último, mesmo verificados todos estes requisitos, o terceiro verá decair o seu direito em virtude da eficácia retroactiva da nulidade e da anulabilidade se, nos três anos consecutivos ao negócio nulo ou anulável for proposta a respectiva acção de invalidade, desde que, obviamente, a anulabilidade ainda possa ser arguida³⁴⁻³⁵.

³⁴ Quando o negócio originariamente inválido seja anulável, o art. 291.º não amplia para três anos o prazo para arguir a anulabilidade, além do mais, porque tal seria contrário aos interesses do terceiro. Consequentemente, o legislador, quando fixou o prazo de três anos, partiu, obviamente, do pressuposto de que sendo o negócio anulável a anulabilidade ainda podia ser arguida, tendo em conta a data em que o contrato foi cumprido ou o facto de nunca ter chegado a sê-lo, bem como a data da cessação do vício.

Na verdade, quando em causa esteja um negócio originariamente anulável, se a anulabilidade não for arguida dentro do prazo previsto por lei – que, como se sabe, em regra, é de um ano a contar da cessação do vício (cfr. n.º 1 do art. 287.º do Código Civil), podendo ser inferior – o vício é sanado e, consequentemente, o negócio em que intervém o terceiro é absolutamente válido, não necessitando este da tutela concedida pelo art. 291.º do Código Civil

Saliente-se que o art. 291.º do Código Civil não se traduz numa manifestação do princípio da fé pública registal típica dos sistemas registais de protecção forte.

Prova o acabado de afirmar o facto de entre os requisitos previstos no art. 291.º do Código Civil constar a boa fé sobre a situação jurídico-real e não sobre a discrepância existente entre a realidade tabular e extratabular, boa fé, acrescente-se, que deve ser apurada tendo em conta o momento da “aquisição” e não a data do registo desta –*mala fides superveniens non nocet*. Por outro, a circunstância de entre os referidos requisitos não constar o facto de o terceiro ter celebrado o negócio jurídico com o titular registal, nada impedindo, portanto, o terceiro – que obtenha o registo do seu facto aquisitivo antes do registo da acção, desde que esta não seja proposta e registada antes de decorridos três anos sobre a conclusão do acto originariamente inválido – de ser protegido na hipótese de o facto jurídico aquisitivo do seu *dante causa* apenas ser publicitado após o registo da sua própria aquisição e, portanto, mesmo quando não tenha confiado, nem pudesse confiar, no conteúdo das “tábuas”. Por fim, a ausência de tutela do “terceiro”, afirmada pela maioria da doutrina e da jurisprudência nacionais, sempre que o vício originário seja a inexistência e não a nulidade ou a anulabilidade.

Por fim, não podemos deixar de referir que o Código do Registo Predial, através do n.º 2 do art. 17.º, tutela os terceiros adquirentes de boa fé e a título oneroso que obtenham com prioridade o registo dos respectivos factos jurídicos perante a inscrição da acção de nulidade registal ao não permitir que sejam prejudicados reflexamente pela declaração de nulidade de um registo que haja suportado o seu³⁶.

e adquirindo o direito mesmo que actue de má fé, a título gratuito e não obtenha o registo do respectivo facto aquisitivo.

³⁵ Consequentemente, no âmbito do art. 291.º, o critério da prioridade do registo predial, lavrado a favor do terceiro de boa fé e adquirente a título oneroso, tem apenas um valor secundário, na medida em que, apesar de a aquisição do terceiro dever ser registada antes do registo da acção de nulidade ou anulação, para que o terceiro possa beneficiar da protecção legal, a referida inscrição prioritária não se revela suficiente. De facto, mesmo que a acção seja proposta e inscrita após o registo lavrado a favor do terceiro, desde que o seja durante o prazo de três anos previsto na lei, o terceiro é afectado pela eficácia reflexa da sentença, não se verificando qualquer excepção ao princípio *nemo plus iuris alium transferre potest quam ipse habet*.

³⁶ O n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. tem a redacção que de seguida se transcreve:

Mas, na nossa perspectiva, tal artigo não concede qualquer tutela ao terceiro perante um vício substantivo, não pondo, portanto, em causa nada do até agora afirmado.

Passamos a explicitar o acabado de referir.

Perante o direito constituído (cfr. art. 16.º do Código do Registo Predial), em Portugal, um registo pode ser nulo em virtude de uma invalidade intrínseca ou de uma invalidade extrínseca – o mesmo é dizer que um registo pode ser nulo por si e em si³⁷, ou, ao invés, em consequência de um vício substantivo.

E isto, não obstante, do ponto de vista do direito a constituir, defendermos que a invalidade substantiva do título que aceda ao registo não deverá conduzir sempre à nulidade do registo, uma vez que o acto de registo

“A declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da acção de nulidade.”

³⁷ É o que ocorre nas hipóteses que de seguida se apresentam.

— Quando o registo for falso.

A falsidade do registo pode ocorrer, por exemplo, na hipótese de conversão informática de um registo que não existe materialmente em suporte de ficha-papel ou de livro.

— Tiver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado, mas, efectivamente, tal título existir (por exemplo, um registo de aquisição lavrado apenas com base na apresentação da certidão matricial, quando já existia a escritura pública ou documento particular autenticado).

— Enfermar de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere (em causa estão omissões ou inexactidões que revelem ou inculquem incertezas acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica).

— Tiver sido assinado por pessoa sem competência funcional (salvo o disposto no n.º 2 do art. 369.º do Código Civil) ou por serviço de registo materialmente incompetente e não houver a possibilidade de confirmação, nos termos do disposto no art. 16.º-A do Cód.Reg.Pred..

Como se sabe, o registo materialmente incompetente ou assinado por pessoa sem competência que não possa ser confirmado pode ser cancelado com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação (art. 121.º, n.ºs 1 e 2, do Cód.Reg.Pred.).

— Tiver sido lavrado sem apresentação prévia – ou seja, com violação do princípio da instância –, uma vez que os actos não oficiosos só podem ser lavrados na dependência da respectiva apresentação e a data do registo não oficioso coincide com a data da apresentação e, portanto, o registo não oficioso efectuado sem a correspondente apresentação não tem definida qualquer prioridade.

— Tiver sido lavrado com violação do princípio do trato sucessivo (por exemplo, quando o transmitente ou onerante não tem registo, mas tem título válido a seu favor). De facto, só haverá nulidade do registo se este for lavrado definitivamente, uma vez que não estando cumprido o trato sucessivo o registo pode e deve ser lavrado como provisório por dúvidas.

Acresce que o registo definitivo lavrado com violação do princípio do trato sucessivo pode ser rectificado pela feitura do registo em falta quando não esteja registada a acção de declaração de nulidade (art. 121.º, n.ºs 1 e 4, do Cód.Reg.Pred.).

quer do ponto de vista material, quer do ponto de vista jurídico, é independente do facto a registar³⁸.

Um registo é extrinsecamente nulo, nomeadamente, quando tiver sido lavrado com base num título nulo ou que venha a ser anulado, porquanto, tendo em conta a eficácia retroactiva da nulidade e da anulabilidade, ter-se-á de afirmar que o registo, afinal, foi lavrado com base em título insuficiente para a prova do facto inscrito (cfr. al. *b*) do art. 16.º do Código do Registo Predial); e, por maioria de razão, um registo é extrinsecamente nulo quando tiver sido lavrado com base num título falso que seja o continente de um negócio materialmente inexistente (cfr. al. *a*) do art. 16.º do Código do Registo Predial).

No entanto, repetimos, na nossa perspectiva, o art. 16.º do Cód.Reg.Pred. não tutela os terceiros perante uma inexistência ou invalidade do facto jurídico inscrito.

De facto, se para nós é inequívoco que o art. 16.º do Cód.Reg.Pred. inclui hipóteses em que o registo é extrinsecamente nulo em virtude da inexistência, da nulidade ou da anulação do facto inscrito, também não temos dúvidas de que uma invalidade registal extrínseca é bem diversa de uma invalidade substantiva. Efectivamente, a invalidade registal extrínseca não é a “invalidade”³⁹ que afecta o facto jurídico inscrito, é, isso sim, uma consequência desta.

Ou seja, sempre que um facto jurídico aceda ao Registo e padeça de inexistência, seja nulo ou venha a ser anulado, em causa estão dois actos viciados: o facto jurídico inscrito e o assento registal. Acresce que cada um desses actos está inquinado por vícios diversos. Efectivamente, o facto jurídico inscrito padece do vício substantivo; o registo, por seu turno, é extrinsecamente

³⁸ Na verdade, *de iure condendo*, entendemos que o registo só deverá ser considerado nulo em virtude da invalidade substantiva do título publicitado se tal nulidade for formal ou, sendo substancial, se for manifesta.

Justificamos a nossa posição no facto de apenas nessas hipóteses o registo dever ser recusado (cfr. art. 69.º do Cód.Reg.Pred.) e, portanto, quando lavrado, o ser em violação do princípio da legalidade (cfr. art. 68.º do Cód.Reg.Pred.).

Fora dessas hipóteses, defendemos que se deveria considerar o registo desconforme com a realidade extratabular ou substantiva, sendo cancelado após a declaração de inexistência ou da nulidade ou da anulação do negócio jurídico.

³⁹ Colocamos a expressão invalidade entre aspas porque a utilizamos com pouco rigor, uma vez que pretendemos referir-nos não só à nulidade e à anulação, mas, ainda, à inexistência do negócio jurídico.

nulo, porque lavrado com base num título falso ou com base num título insuficiente para a prova legal do facto registado (cfr. a parte final da al. *a*) e a al. *b*) do Cód.Reg.Pred.) e, portanto, padece de uma nulidade consequencial⁴⁰.

Acresce que cada um destes vícios tem o seu respectivo regime.

Porque assim é, não temos dúvidas de que o preceito legal que tutela os terceiros perante o vício registal extrínseco não concede (não pode conceder) qualquer protecção aos terceiros perante a inexistência ou a invalidade do facto jurídico inscrito que é a causa da invalidade registal.

Por outra via, sendo o vício registal mera consequência do vício substantivo, na nossa perspectiva, um terceiro não pode beneficiar da tutela concedida pelo n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. perante a inexistência ou a invalidade substantiva, uma vez que não há-de ser o regime que tutela os terceiros perante uma *consequência* da inexistência ou da invalidade substancial – o mesmo é dizer, em face da nulidade registal – a determinar o regime que tutela os terceiros perante a própria inexistência ou a invalidade substancial – ou seja, em face da *causa* da nulidade registal. Ou, de forma sincopada, não pode ser o regime da consequência a determinar o regime da causa.

Isto porque, sempre que um facto jurídico aceda ao Registo e padeça de inexistência, seja nulo ou anulado, como referimos, existem dois vícios: o substantivo e o registal; ora se, de seguida, ocorrer um novo facto jurídico que tenha como sujeito passivo aquele em que interveio como sujeito activo no anterior e se também este facto aceder ao registo, naturalmente, também o novo acto jurídico e respectivo registo estarão inquinados consequencialmente. Efectivamente, o novo facto jurídico – aquele em que intervém o terceiro como sujeito activo – é substancialmente nulo, porque *a non domino*; o correspondente registo, por seu turno, é extrinsecamente nulo, porque lavrado com base num título nulo, portanto, insuficiente para a prova legal do facto registado.

Porque assim é, o sujeito activo do novo facto jurídico e titular registal, terceiro perante o primeiro facto jurídico e correspondente registo

⁴⁰ Sempre que o negócio jurídico padeça de nulidade formal ou de nulidade substantiva manifesta, o respectivo registo para além de ser extrínseco ou consequencialmente nulo, é-o também intrinsecamente, uma vez que é lavrado com violação do princípio da legalidade.

extrinsecamente nulo, só poderá ser definitiva e efectivamente protegido se for protegido perante o vício substancial, ou seja, se puder beneficiar da tutela do art. 291.º do Código Civil e, assim, não obstante ter participado de um negócio consequencialmente nulo, adquirir o direito, mediante aquisição derivada *a non domino* ocorrida por força da lei⁴¹.

⁴¹ O Decreto-Lei n.º 116/2008 veio ampliar o campo de aplicação do processo de rectificação ao estatuir, no n.º 2 do art. 121.º, que também os registos nulos, nos termos da al. d) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred. – ou seja, registos lavrados por serviço de registo incompetente ou assinado por pessoa sem competência, salvo o disposto no n.º 2 do art. 369.º do Código Civil, que não possam ser confirmados – podem ser cancelados com consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada neste processo que corre nas conservatórias.

Em face do exposto, não restam dúvidas de que certos registos indevidamente efectuados, porque nulos nos termos da al. b) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred., podem ser cancelados em execução de decisão tomada pelo conservador no processo de rectificação, independentemente de qualquer decisão judicial acerca da existência do vício.

Não obstante, segundo o nosso entendimento, se em causa estiver um registo indevidamente efectuado, porque extrinsecamente nulo, ou seja, porque lavrado com base num título inválido, o mesmo, *em regra*, não poderá ser cancelado com base em decisão do conservador proferida em processo de rectificação.

Isto porque:

— Se o título com base no qual foi lavrado o registo for anulável, enquanto não for anulado o registo não é nulo e, portanto, não pode, obviamente, ser cancelado num processo de rectificação. Depois de anulado o título e transitada em julgado a sentença, o respectivo registo deve ser imediatamente cancelado, nos termos do art. 13.º do Cód.Reg.Pred..

Ora, assim sendo, apenas quando o registo não seja cancelado, após o trânsito em julgado da sentença de anulação, o conservador poderá, no âmbito de um processo de rectificação, no qual seja apresentada a sentença, cancelar o registo.

— Se o título com base no qual foi lavrado o registo for nulo, obviamente, o registo será extrinsecamente nulo. Mas, na nossa perspectiva, se a nulidade do título não for manifesta e, por isso, o registo tiver sido devidamente lavrado, só poderá ser cancelado após a declaração de nulidade do título, uma vez que só nessa altura passará a ser incontroversa a sua nulidade consequencial. Ora, como se sabe, de acordo com o art. 286.º do Código Civil, a nulidade do título só pode ser declarada oficiosamente pelos Tribunais e, sendo-o, o registo é cancelado.

Porque assim é, só se for proferida e transitar em julgado a decisão judicial de declaração de nulidade (não manifesta) do título e, não obstante, o registo não for cancelado, o conservador poderá, no âmbito de um processo de rectificação, no qual seja apresentada a sentença, cancelar o registo.

Salvaguardada esta hipótese, entendemos que, sempre que o vício registal seja consequência de uma nulidade não manifesta do título com base no qual foi lavrado, o conservador, porque não pode declarar a nulidade do título, não pode extirpar a invalidade registal através do cancelamento do registo, no âmbito de um processo de rectificação.

Em resumo, do mesmo modo que a nulidade não manifesta de um facto jurídico impede o conservador de recusar o registo (cfr. art. 69.º do Cód.Reg.Pred.), também o impede de decidir, no âmbito de um processo de rectificação, pelo cancelamento do registo lavrado.

Ao invés, se o título, com base no qual foi lavrado o registo, for manifestamente nulo e, por isso, o registo devesse ter sido recusado, na nossa perspectiva, o conservador que *ab initio* teve o dever de recusar a feitura do assento (cfr. al. d) do art. 69.º do Cód.Reg.Pred.), pode decidir cancelá-lo num processo de rectificação.

Não obstante, a verdade é que, fazendo-o, extirpará a invalidade registal e definirá a situação tabular do titular do registo extrinsecamente nulo, mas não definirá a situação substantiva, uma vez que não declarará a invalidade do título.

Sublinhe-se, ainda, que, sendo cancelado um registo extrinsecamente nulo, no âmbito de um processo de rectificação, na nossa perspectiva, no mesmo processo, o conservador não

Perante o exposto, torna-se evidente que, na nossa perspectiva, o n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. não consubstancia, por qualquer forma, o princípio da fé pública registal.

Acresce que o anteriormente afirmado, a propósito do n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. não conceder tutela aos terceiros perante vícios substantivos que afectem o facto jurídico, vale quer em causa esteja uma inscrição nula quer um assento de cancelamento⁴².

No entanto, há que salientar que os terceiros são protegidos perante o cancelamento da hipoteca, uma vez que, de acordo com o art. 732.º do Código Civil, “se a causa extintiva da obrigação ou a renúncia do credor à garantia for declarada nula ou anulada ou ficar por outro motivo sem efeito, a hipoteca, se a inscrição tiver sido cancelada, renasce apenas desde a data da nova inscrição”.

Desta forma, afastou-se a lei portuguesa da regra geral, segundo a qual a nulidade e a anulabilidade produzem efeitos retroactivos, bem como da excepção introduzida a esta regra, apenas em benefício de terceiros adquirentes de boa fé e a título oneroso, consagrada no art. 291.º do Código Civil português.

A propósito deste preceito legal, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, afirmam: “São as necessidades do registo (protecção de terceiros) que inspiram a doutrina do art. 732.º. Entre o cancelamento do primeiro registo

poderá cancelar registos de terceiros adquirentes a título gratuito ou de má fé que não beneficiem da tutela do art. 122.º do Cód.Reg.Pred., segundo o qual 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. Na verdade, não reconhecemos competência ao conservador para apreciar os efeitos da rectificação na posição jurídica dos terceiros, porque, quando estes existam (os terceiros), haverá verdadeiro litígio e, como já referimos, o legislador, no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 273/2001, afirmou que a transferência da competência, dos tribunais judiciais para os conservadores, se inseria numa estratégia de desjudicialização de matérias que não consubstanciavam verdadeiro litígio.

Por fim, independentemente desta questão, na hipótese de um registo extrinsecamente inválido ser cancelado num processo de rectificação, não temos dúvidas de que a tutela concedida aos terceiros adquirentes a título oneroso e de boa fé, pelo art. 122.º do Cód.Reg.Pred., é tão limitada como a tutela concedida pelo art. 17.º do mesmo diploma legal. Ou seja, do mesmo modo que um terceiro adquirente de boa fé e a título oneroso, que beneficie da tutela do n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred., não fica protegido perante a invalidade substantiva do facto aquisitivo do seu *dante causa* – que deu azo ao vício registal –, também não fica em virtude do art. 122.º.

⁴²Mas, como é evidente, tal preceito não se traduz em qualquer manifestação do princípio da fé pública registal, uma vez que, além de proteger os terceiros que tenham obtido o registo dos correspondentes factos aquisitivos após o cancelamento da hipoteca, protege também os adquirentes de direitos registados em data anterior à do cancelamento, embora posteriormente ao registo da hipoteca.

e a feitura do segundo podem ter sido constituídos novos direitos reais, quer sejam de gozo, quer de garantia, sobre a coisa, e importa proteger os respectivos titulares, se eles, entretanto, obtiveram o registo desses direitos. E igual protecção merecem os próprios direitos registados já na altura do cancelamento, embora posteriormente à hipoteca, cujos titulares passaram a contar com a extinção da garantia cancelada”⁴³.

Concordamos com os insignes Mestres, apenas acrescentamos que, apesar da letra da lei, o terceiro – adquirente de boa ou de má fé, a título oneroso ou gratuito – não é apenas protegido se *a causa extintiva da obrigação ou a renúncia do credor à garantia for declarada nula ou anulada ou ficar por outro motivo sem efeito*, mas sim sempre que o registo da hipoteca seja cancelado e depois se reconheça ao credor o direito a obter a reinscrição da hipoteca. Assim, por exemplo, quando o registo de uma hipoteca seja cancelado com base numa falsa declaração do consentimento do credor.

Em resumo, na nossa perspectiva, o art. 732.º do Código Civil deve ser considerado uma afloração de um princípio geral de tutela de terceiros perante o cancelamento “indevido” do registo de uma hipoteca.

5. Conclusão.— Do ponto de vista do direito a constituir, não temos dúvidas que o sistema registal português deve passar a conceder uma forte protecção aos terceiros, sendo consagrado o princípio da fé pública registal.

Princípio que, como se sabe, não favorece apenas os terceiros. De facto, a maior segurança do tráfico por si gerada interessa também àquele a quem efectivamente pertence o direito. Isto porque a segurança do tráfico é uma modalidade de actuação da segurança jurídica e, por conseguinte, uma modalidade de protecção do direito, porquanto uma das formas de proteger o titular é valorizando e, assim, facilitando a transmissão do seu direito.

No entanto, a verdade é que, o legislador português, lamentavelmente, em vez de adoptar medidas que permitam ao sistema registal, tão breve quanto possível, passar a conceder uma forte tutela aos terceiros, tem consagrado alterações legislativas que o fragilizam. Pois, sob o lema *make it easier*, tem

⁴³ Cfr. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, vol. I, ob. cit., p. 753.

aberto caminho para actuações fraudulentas e, assim, tem aumentado a possibilidade de a realidade tabular não espelhar a realidade extratabular.

No entanto, os terceiros podem continuar a confiar na tutela do art. 291.º e do art. 732.º do Código Civil e a esperar que daqui por diante o legislador seja tão sábio e prudente como o foi o do Código Civil em 1967.

Mónica Jardim

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, ABÍLIO VASSALO DE — A «relação de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português, in *ARS IVDICANDI, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, vol. I, *Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IVRIDICA* 95, AD HONOREM – 4, Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 29 e ss..
- ALARCÃO, RUI DE — Invalidade dos negócios jurídicos – Anteprojecto para o novo Código Civil, *Boletim do Ministério da Justiça*, 89.º, 1959, p. 199 e ss..
- ALMEIDA, FERREIRA DE — *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966.
- ANDRADE, MANUEL DE — *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, *Facto Jurídico em Especial – Negócio Jurídico*, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 1974.
- ARRUÑADA, BENITO — *La Contratación de Derechos de Propiedad: Un Análisis Económico*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad, 2005.
- CARVALHO, ORLANDO DE — *Teoria Geral do Direito Civil: Sumários Desenvolvidos Para Uso dos Alunos do 2.º Ano, 1.ª Turma, do Curso Jurídico de 1980/1981*, Coimbra, policopiada, 1981.
- Carvalho, Afrânio de — *Registro de Imóveis*, Rio de Janeiro, Forense, 3a ed., 1982.
- DIP, RICARDO — *Prudência Notarial*, São Paulo, Quinta Editorial, 2012.
- EHRENBERG, VICTOR — Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit, mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister, *Ihrerings Jahrbücher*, vol. 47, 1904, p. 273 e ss..
- GARCÍA, GARCÍA — La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1994, n.º 625, p. 2239 e ss..
- GONZÁLEZ, FERNANDO MÉNDEZ — *De la Publicidad Contractual a la Titulación Registral*, Pamplona, DAPP, 2008.
- GONZÁLEZ, FERNANDO MÉNDEZ — Seguridad del tráfico versus seguridad de los derechos: un falso dilema, in *Estudios Jurídicos en*

- Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, coord. por Antonio Cabanillas Sánchez, vol. 3, Madrid, Civitas, 2002, p. 4037 e ss..
- GUERREIRO, JOSÉ AUGUSTO MOUTEIRA — Desformalização dos actos notariais e registrais e actos notariais dos advogados, *in Temas de Registos e de Notariado*, Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra, Almedina, 2010, p. 569 e ss..
- HAGER, JOHANNES — *Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb*, München, Beck, 1990.
- JACOMINO, SÉRGIO — Reconhecimento de firmas e autenticações notariais - Morte aos carimbos!, http://www.quinto.com.br/artigos_25.htm.
- JARDIM, MÓNICA — A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria — reflexos registrais, *Revista de Direito Imobiliário*, 2012, vol. 3, n.º 72, Jan./Jun., p. 287 e ss..
- JARDIM, MÓNICA — *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos do Registo*, Coimbra, Almedina, 2013.
- LIMA, PIRES DE/VARELA, ANTUNES — *Código Civil Anotado*, vol. I, 4.^a ed. rev. e act., Coimbra, Coimbra Editora, 1987.
- NÚÑES, CELESTINO PARDO — La producción de derechos de propiedad: Panorama histórico, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2006, n.º 694, p. 29 e ss..
- NÚÑES, CELESTINO PARDO — Seguridad del tráfico inmobiliario y circulación del capital, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1994, n.º 623, p. 1521 e ss..
- PAZ-ARES, CANDIDO — Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, *Revista de Derecho Mercantil*, n.ºs 175-176, 1985, p. 7 e ss..
- PEDRÓN, ANTONIO PAU — *Elementos de Derecho Hipotecario*, Madrid, Comillas, 2003.
- PEIRÓ, NICOLÁS NOGUEROLES — El control del conservador en los sistemas francés y belga: la cancelación, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2006, n.º 694, p. 661 e ss..
- SOTTOMAYOR, MARIA CLARA — *Invalidade e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa Fé*, Coimbra, Almedina, 2010.