

ALGUMAS REFLEXÕES SOBRE O REGISTRO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

SOME REFLECTIONS ABOUT PORTUGUESE LAND REGISTRATION

J. A. MOUTEIRA GUERREIRO

Doutor em Direito. Advogado. Ex-Registrador. Ex-Juiz de instrução criminal em Esposende. Ex-Inspetor dos Registos e Notariado. Ex-Membro do Conselho Consultivo dos Registos e Notariado. Professor de Direito Registral em algumas Universidades, tais como as de Coimbra e do Porto. Professor de Direito a tempo integral na Universidade Portucalense.
mouteiraguerreiro@gmail.com

Recebido em: 07.09.2017

Aprovado em: 15.09.2017

ÁREA DO DIREITO: Imobiliário e Registral

RESUMO: O autor aborda a reestruturação do Registo Imobiliário português, comparando-o com outros sistemas e traça algumas reflexões acerca deste, avaliando e defendendo sua confiabilidade e perfeição técnico-jurídica ao serviço do Direito. Aponta, ainda, a total informatização deste sistema e destaca o acolhimento de todos os relevantes princípios registrais.

PALAVRAS-CHAVE: Registo Imobiliário português – Reestruturação – Confiabilidade.

ABSTRACT: The author discusses the restructuring of the Portuguese Real Estate Registry, comparing it with other systems and outlines some considerations about it, evaluating and defending its reliability and technical-legal perfection in the service of the law. The author also points out the total computerization of this system and highlights the reception of all relevant registry principles.

KEYWORDS: Portuguese Real Estate Registry – Restructuring – Reliability.

1 – Sabemos que a vida social, os hábitos, os comportamentos humanos e as regras geralmente acolhidas são hoje em dia *sobremaneira diferentes* das que se verificavam há bem poucos anos, E isto teve comprovadas causas, designadamente a revolução informática, a globalização, a internacionalização

e aceleração dos mercados, a multiplicação das transações apoiadas na quase exclusiva busca de informações nas “redes sociais”, na internet e nas bases de dados (mormente registrais), a vastidão de mensagens e de notícias (muitas contraditórias), a instabilidade da vida, das profissões e das atividades dos cidadãos, que caracterizam o hodierno “mundo volátil”, enfim, todas estas e as demais razões que são habitualmente apresentadas e reconhecidas.

No entanto, as pertinentes *normas jurídicas*, incluindo as civilísticas, *subsistem praticamente intocadas* e a própria *ciência do Direito*, não obstante a profusão de trabalhos sobre estes temas, num prisma substancial, tem tardado a adaptar-se à nova realidade ou – quiçá melhor – às várias novas realidades.

A descrita situação tem ainda maior peso e evidente significado adverso se a Jurisprudência concluir – como em diversos casos acontece – que é desnecessário ajustar a interpretação dos velhos preceitos à vivência contemporânea.

Todavia, como observou George Steiner a propósito de outro tema (o da “acertada leitura”), importa considerar o “estudo das condições sociais [e outras]”, pelo que, “isolar um texto (...) da totalidade da sua circunstância histórica (...) é, na melhor das hipóteses, uma provisória *ficção* didática (...)”¹.

Em artigo que foi publicado na revista *O Direito* referi que “o pensamento jurídico, a legislação e as *decisões* na área do Direito Privado, sobretudo na sedimentada matéria dos direitos sobre as coisas e da *publicidade* a eles atinente, ao que nos tem sido dado observar, tem resistido a muitas das sobreditas alterações”². Isto é, *não vem acompanhando satisfatoriamente* a presente “realidade da vida”. Mas, como nesse artigo citei, “o Direito, no seu longo processo histórico-evolutivo, como se percebe e se doutrina, *tem de se ir adaptando* às situações concretas dos tempos e ao conjunto da realidade social, numa “metodologia segura que acerte o passo com o pensamento da sua época”³. Aliás, é consensual afirmar-se que o estudo do Direito não pode ser dissociado da realidade social⁴. E verifica-se que, embora as esperadas alterações legislativas

1. Cf. STEINER, George. *As Artes do Sentido*. Lisboa: Relógio d'Água Editores, 2017. p. 33. (grifo nosso)
2. Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira. A Sociedade da Informação e a valia do Registo Predial. In: *O Direito*. Ano 147º, 2015, II, p. 485-551.
3. Cf. WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A M. HESPANHA. Ed. da Fundação Calouste Gulbenkian, 1980. p. 722.
4. Nas lições do “Ano Propedêutico do Curso de Direito” para a introdução ao seu estudo, BAPTISTA MACHADO entendeu que devia criar um parágrafo inicial exatamente com este título: “O Direito como parte integrante da realidade social” (Cf.

sejam frequentemente demoradas, *a sociedade é dinâmica*, evoluindo permanentemente⁵. O tempo é inexorável: o que foi real ontem já hoje o não é e o que no presente é certo amanhã não o será. Ora, tal como se ensina e se procura demonstrar, o Direito deve adequar-se *permanentemente* a essa dinâmica.

Deste modo, parece-me que o ajuste ao plano *concreto* da realidade da vida⁶ quando estiverem em causa normas que contradizem outras (mormente de âmbito constitucional) e que perderam a sua lógica e “razão de ser”, pode implicar – ou inclusivamente *exigir* – a sua *interpretação revogatória*. Contudo, em geral, não tem sido essa a prática dos nossos Tribunais nem a perspectiva da doutrina dominante.

2 – No que diz respeito ao Direito Registral Imobiliário a necessidade de um permanente *aggiornamento*, tanto no que respeita ao conteúdo das suas bases de dados, como no que concerne ao reconhecimento dos seus efeitos, mostra-se evidente. É o que exige a *segurança do comércio jurídico* – objetivo expressamente declarado no art. 1º do Código do Registo Predial Português⁷ – e a necessária confiança no publicado, bem como a decorrente proteção de terceiros.

No entanto, a generalidade da doutrina e da jurisprudência considera o Registo Imobiliário idêntico ao de há 30 ou mais anos e não tem ponderado a sua renovação em face da atual vivência social, bem como a evolução da própria

MACHADO, J. Baptista. *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*. Coimbra: Almedina, 1985. p. 11).

5. Como diz Maria Clara Sottomayor: “A sociedade muda e com ela, também, as concepções de pessoa, de igualdade e de liberdade, que servem de fundamento ao Direito. A pessoa é vista como um ser em relação com os outros e com o mundo, em que está inserida: a liberdade e a igualdade assumem um sentido material, que impõe soluções diferentes, ou até opostas, às que decorriam do liberalismo individualista” (Cf. SOTTOMAYOR, Maria Clara. *Invalidez e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa Fé*. Coimbra: Almedina, 2010. p. 919).
6. No mencionado artigo citei alguns autores que doutamente abordaram o tema: *vide*: CORDEIRO, António Menezes: *Introdução* (e tradução) da obra de Claus-Wilhelm Canaris *Systemdenken und Sisteembegriff in der Jurisprudenz*, edição da “Fundação Calouste Gulbenkian”, 2002, p. IX-CXIV. E, de CORDEIRO, António Menezes: *Ciência do Direito e Metodologia Jurídica nos Finais do Século XX*. In: ROA, Ano 48 (1988), p. 697-768. A p. 703, destaca “a natureza histórico-cultural do Direito pertence a uma categoria de realidades dadas por paulatina evolução das sociedades”. Também: CUNHA, Paulo Ferreira da. *Síntese de Filosofia do Direito*. Coimbra: Almedina, 1009. p. 112-113.
7. É a este Código que, salvo indicação em contrário, nos passaremos a referir.

GUERREIRO, J. A. Mouteira. Algumas reflexões sobre o registo imobiliário português. *Revista de Direito Imobiliário*. vol. 83. ano 40. p. 285-322. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2017.

legislação, estagnando em muitas das clássicas e conhecidas teses, tais como a da finalidade meramente publicitária do registo, o conceito restrito de terceiro, a prevalência da posse face ao registo, do que se tem de entender por registo de direitos e de documentos e, além disto, esquecendo a noção atualizada a respeito de importantes princípios.

Tenho tocado estes temas em diversos artigos, mas apesar de aparentemente ser supérfluo reeditar tais matérias já tratadas, creio todavia que é realista e atual insistir em repensar esses temas, continuando a refletir sobre algumas das ideias então expostas, principalmente porque uma grande parte dos juristas persiste em negar valia substancial ao Registo Imobiliário.

3 – O Registo Imobiliário teve em Portugal uma notória *reestruturação* legal e de desempenho, possuindo atualmente uma fidedignidade e um valor jurídico muito diferentes daqueles que existiam até à entrada em vigor do atual Código do Registo Predial e das suas sucessivas alterações, como sobretudo a que instituiu “um sistema de registo predial obrigatório”, conseqüentemente “potenciando a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registral e contribuindo, por esta via, para aumentar a segurança no comércio jurídico de bens imóveis”⁸.

É inegável que foi o Código vigente a dar “o primeiro passo” para que o Registo proporcionasse tal segurança, porquanto passou a entender não ser bastante publicitar *erga omnes* a situação jurídica dos prédios. A *alteração das circunstâncias* e própria prática quotidiana demonstrava que tal pública referenciação devia ser complementada no sentido de o Registo ter em vista obter “a segurança do comércio jurídico imobiliário” (art. 1º). Este tema tem tido diferentes leituras e não é em simples artigo que temos a pretensão, nem seria viável, trata-lo. Queremos apenas aludir à evolução do Registo Predial Português no sentido de melhor *cumprir a sua missão*, mormente no que toca àquela segurança.

Neste sentido, abordaremos os seguintes pontos:

1º) Os fins do Registo à luz da conceção expressa no art. 1º do atual Código, que alterou sobremaneira o disposto nos Códigos anteriores.

2ª) O sistema português não é típica e unicamente declarativo, mas sim, em vários casos, constitutivo. Além disso, o denominado efeito constitutivo não deve ser entendido, como tradicionalmente tem sido, no seu puro sentido germânico. Por todos os motivos, parece que será mais rigoroso qualifica-lo como semi-constitutivo.

8. São as expressões exatas constantes do Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Doravante, neste breve estudo empregaremos as expressões “bens imóveis” e “prédios” como sinónimas.

3º) É também o de um registo de direitos e não um mero registo de documentos.

4º) À luz do nosso Ordenamento, no tocante aos imóveis, não há liberdade de forma e o consensualismo, ainda que pareça plenamente consagrado no nº1 do art. 408º do Código Civil, deve considerar-se um conceito ultrapassado, inclusivamente face às sucessivas e recentes alterações legislativas.

5º) Não devem equiparar-se os requisitos próprios do título translativo aos que legalmente são inerentes à aquisição de imóveis a qual, mormente depois da lei ter introduzido os princípios (imperativos) da legitimação dispositiva e da obrigatoriedade de registar, não se completa através do mero *acto* titular do negócio jurídico, mas sim mediante o cumprimento de um *processo* aquisitivo.

6º) Em consequência daquela nova legislação (posterior ao Código Civil), bem como, *maxime*, às garantias decorrentes do art. 62º, nº 1, da Constituição e ainda em face de todas as atuais circunstâncias da vida, a posse não deve sobrelevar o registo, ainda que lhe seja anterior, mas é antes o registo que deve prevalecer.

7º) A situação jurídica dos prédios no sistema português de base real e de registo de direitos é credível e também cognoscível pela internet, o que deve ser reconhecido, pois a evolução social, o desenvolvimento mercantil e a atual conjuntura do comércio jurídico imobiliário tornam valioso – senão mesmo *necessário* – um registo público totalmente informatizado e que ofereça garantias da sua fiabilidade.

4 – Começando pela questão dos fins do Registo, verificamos que na maioria dos manuais e lições de Direitos Reais o que a este respeito se diz – com raras exceções, como é o caso do “Curso” de Rui Pinto Duarte⁹ – a maioria dos autores, ao tratar da matéria do registo, alude apenas ao seu *fim publicitário*, que na conhecida expressão de Carlos Ferreira de Almeida representa uma publicidade organizada e racionalizada (e, em certos sistemas, registral), em antinomia com a publicidade espontânea que é a própria da posse¹⁰.

Que a publicidade dos direitos reais seja necessária parece que é indubitável. Aliás, é um dos princípios destes direitos comumente aceite pela doutrina. Só que o Registo Predial atualmente não se destina *apenas* à publicação eficaz da existência de um dado direito real, como ocorria ao tempo dos Códigos anteriores (que vigoraram ao tempo em que Carlos Ferreira de Almeida

9. Vide: DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 3. ed. Parede: Principia, 2013.

10. Cf. ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966, em especial o quadro-resumo de p. 51.

escreveu a sua excelente monografia *Publicidade e Teoria dos Registos*), cuja *filosofia* era muito diferente da do atual.

Para sustentar esta afirmação vejamos a própria evolução do texto da lei e o que diziam os Códigos anteriores, designadamente os precedentes de 1959 e de 1967, este publicado em 28 de março de 1967 para entrar em vigor, tal como o Código Civil, em 1 de junho desse ano e que perdurou com poucas alterações até 1984 e, em antítese, o que *agora* se acha estabelecido no Código que entrou em vigor em 1 de outubro de 1984.

Nos Códigos anteriores estabelecia-se no art. 1º que o Registo Predial tinha por finalidade – cito textualmente – “dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis”. E a *epígrafe* desse artigo, assim como as dos anteriores códigos referiam: “finalidade do registo”. “Finalidade”, palavra enunciada pelo legislador no *singular*, portanto indicando de modo expresso que o *exclusivo fim* do Registo Predial era o de dar publicidade aos direitos inerentes às coisas – ou seja à publicidade respeitante unicamente ao “Direito das Coisas” que, *in casu*, impendia sobre os imóveis.

Contudo, essas e outras disposições legais que vigoraram desde os primórdios da Lei Hipotecária de 1863, sofreram uma profundíssima alteração com o atual Código do Registo Predial e suas sucessivas revisões. Embora tanto a jurisprudência como muitos autores não o reconheçam, o Registo Imobiliário é hoje em dia radicalmente diferente daquele com que vivemos antes e depois da publicação do Código Civil e da sua da Reforma de 1977, tendo subsistido quase intocado durante largos anos.

Todavia, presentemente, logo no art. 1º do Código, a epígrafe do preceito passou a dizer “fins do registo”. Note-se: “fins”, atualmente referenciados de modo irrecusável *no plural*. Quer dizer: o Código consagrou, na própria qualificação epigráfica do preceito, *uma forma plural* indicativa de que *as finalidades* do Registo *passaram a ser mais* do que aquele anterior, ancestral e *único* e objetivo *exclusivamente publicitário* do Direito das Coisas.

Depois, o artigo esclarece, por um lado, que a publicidade se refere agora, *amplamente*, à “situação jurídica” dos prédios, a qual abrange uma multiplicidade de direitos, permissões e ocorrências imobiliárias, tais como as decorrentes de diversas ações judiciais, compreendendo as paulianas, providências cautelares, situações administrativas e urbanísticas como o frequente loteamento urbano, vínculos obrigacionais, incluindo os vulgaríssimos contratos-promessa, enfim uma grande diversidade de factos que nada têm a ver com Direitos Reais, e não, como na anterior redação, tão-só dos “direitos inerentes às coisas imóveis” e ainda – o que se configura como o mais significativo de

tudo – que ao Registo foi acrescentado um outro importante objetivo: na expressão da lei *passou a ter em vista obter* “a segurança do comércio jurídico imobiliário”, ou seja, aquele aspeto da segurança jurídica que respeita sobretudo às transações e onerações de imóveis.

4.1 – Esquemáticamente recordamos que o conceito de *segurança jurídica*, apesar da sua densidade e relevo – pode dizer-se que está na base da vida civilizada¹¹ e, portanto, do Direito – é, como já se escreveu, de caracterização relativamente “indeterminada”, podendo ter “uma maior ou menor latitude de concretização”¹².

Leonardo Brandelli na sua relevante obra *Registro de Imóveis*¹³ recorda – na perspectiva do direito subjetivo¹⁴ – a distinção entre “segurança jurídica estática” e “segurança jurídica dinâmica” (nas expressões providas de Demogue¹⁵) e explica que para a primeira importa basicamente que “o conteúdo dos direitos subjetivos sejam certos” e, porque inatacáveis, os seus titulares “não possam perdê-los sem o seu consentimento”, enquanto que a “segurança dinâmica” é (muito sinteticamente) a que visa a certeza do “tráfico jurídico”, baseada na *aparência* do direito inscrito.

A maioria dos autores ‘clássicos’ considera que a segurança jurídica estática e a e segurança jurídica dinâmica ou segurança do tráfico são conceitos *que se contrapõem* sendo, portanto, inarmonizáveis. Esta é, nomeadamente, a posição de Ehrenberg¹⁶ e que Brandelli doutamente expõe (*op. e loc. cit.*). Con-

11. Parece-nos apropriado citar Stefan Zweig quando escreveu que “na época de razão” o “sentimento de segurança era o tesouro mais desejado por milhões de pessoas, o ideal de vida comum. Só com esta segurança se podia considerar a vida digna de ser vivida”, ou seja, que era *civilizada* (Cf. ZWEIG, Stefan. *O Mundo de Ontem – recordações de um europeu*. Porto: Porto Editora, 2014. p. 19).
12. Cf. CANOTILHO, José Joaquim Gomes; MOREIRA, Vital. *Constituição da República Portuguesa*: Anotada. 3ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.
13. O título completo é “Registro de Imóveis: Eficácia Material” (Cf. BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia Material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016).
14. Quando se trata de procurar que o Direito *objetivo* seja certo e as normas jurídicas indubitáveis, busca-se a *segurança do Direito* (Cf. BRANDELLI. *Op. cit.*, p. 5).
15. Recorda BRANDELLI (*op. cit.*, p. 6, nota 5) que estas expressões “segurança jurídica estática” e “segurança jurídica dinâmica” foram pela primeira vez utilizadas por DEMOGUE (Autor que cita: DEMOGUE, René. *Les notions fondamentales du Droit prive: essai critique*. Reimp. Paris: La Mémoire du Droit, 2001, p. 72).
16. Cf. EHRENBERG, Victor Gabriel. *Seguridad jurídica y Seguridad del tráfico*. Cuadernos de Derecho Registral. Trad. Pau Pédrón. Madrid: Fundacion Beneficentia et

tudo, Fernando Méndez – assim como outros autores¹⁷ – veio sustentar que esta tradicional distinção e contraposição (que considera ter raízes na ideia do *predominante fim publicitário* do Registo) numa *economia de mercado* e num avançado e moderno sistema de Registo *já não se justifica*: a certeza dos direitos subjetivos *é também* a do tráfico, “em que a inscrição forma parte do processo aquisitivo”. Defende (e afigura-se-me que muito bem) que “a publicidade não é a “essência mesma do Registo de Propriedade”, nem a sua “função típica», nem tão-pouco o instrumento através do qual “a escritura pública alcança a sua plena eficácia”¹⁸. No “novo sistema, simplificado e mais seguro, sujeito às regras próprias do Direito da segurança do tráfico”, o Registo desempenha um papel essencial, contribuindo eficazmente para a *confiança* dos agentes económicos e para o desenvolvimento da economia. O Autor aponta ainda as “propriedades normativas da inscrição” (entendendo que a inscrição é um “título-valor”¹⁹), a qual “faz parte do sistema aquisitivo”. E conclui: “A inscrição não publica o direito. A inscrição é o direito”. A proteção que confere liga-se à sua “eficácia jurídico-real”²⁰.

Esta perspetiva parece-nos que é sábia e tem, ao que depreendemos, algum aplauso de Brandelli, visto que, na sua ótica, “a proteção preponderante [conferida pelo Registo] do tráfico jurídico, mas com instrumentos jurídicos eficazes a fim de garantir a segurança jurídica dos direitos, tornando a sua afronta uma exceção, *é o caminho mais eficiente em termos jurídicos e*

Peretia Juris, 1903, v. I, n. 47 p. 24. Aí diz: “segurança jurídica e segurança do tráfico, vêm a ser, de certo modo, *termos contrapostos*, alcançáveis um à custa do outro”.

17. BRANDELLI (*op. cit.*, p. 13) cita Alfonso Bolás (*in* BOLÁS ALFONSO, Juan, *et al.* *La seguridad jurídica y el tráfico mercantil*. Madrid: Civitas, 1993, p. 46-47) que, “com sucedâneo nas ideias de PAZ ARES, considera “que não há contradição entre a segurança jurídica estática e a dinâmica, estando ambas ao serviço da proteção do titular do direito, harmonizando-se, assim, perfeitamente”.
18. Cf. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. *De la Publicidad contractual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*. Pamplona: Thomson: Civitas, 2008, mormente a p. 23-25 e 27-28. O Autor, no entanto, já anteriormente tinha defendido estas ideias, designadamente em artigos publicados na *Revista Critica de Derecho Inmobliario*.
19. O Autor desenvolveu esta tese nomeadamente num estudo que a *Revista Critica de Derecho Inmobliario* publicou (Cf. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. *La inscripción como título-valor o el valor de la inscripción como título*. *In*: R.C.D.I., n. 703 (2007), p. 2062-2161.
20. Fernando Méndez González explica esta sua tese na citada obra *De la Publicidad contractual... sobretudo a partir de p. 183 até ao final do Epílogo* (p. 233).

econômicos". E mais adiante defende que importa zelar para que a informação gere *confiança*, cuidando da *proteção da aparência jurídica*. E, a meu ver muito acertadamente, escreve: "A tutela da aparência jurídica é uma das formas que tem o ordenamento jurídico de tutelar a confiança em busca da segurança do tráfico"²¹.

E a defesa desta segurança é um *valor essencial reconhecido pelo Estado* no tocante aos bens imóveis públicos e nos pertencentes ao seu domínio privado²².

4.2 – A meu ver, afigura-se que, em geral, o conceito amplo de *segurança jurídica* no sentido registral imobiliário está sobretudo relacionado com a *certeza do valor da inscrição*, bem como com a inerente *proteção da confiança* que ela ofereça e, conseqüentemente, com o apoio garantístico do tráfico imobiliário. Ora, estes valores de *segurança jurídica* e da *proteção da confiança* são pacificamente considerados como elementos essenciais do próprio Estado de Direito.

Creio ainda que (em brevíssima síntese) podemos aderir à ideia da "garantia da exigibilidade de um direito certo, estável e previsível, devidamente justificado e motivado com vista à realização da justiça"²³ e – acrescentamos nós – à segurança de que o adquirente de boa fé, que realizou a aquisição onerosamente, confiado no Registo, e logo a registou *definitivamente* – mormente por não existir qualquer registo anterior que a tal pudesse obstar – passa a ter um direito *certo e protegido*, no sentido de que deve ser mantido na sua aquisição, apesar da mesma não derivar do 'proprietário real'²⁴, ficando, pois, defendida a aparência jurídica e, portanto, a segurança do tráfico.

21. Cf. *op. cit.* a primeira citação a p. 13 (grifo nosso) e a última a p. 152.

22. Neste sentido, foi recentemente instituído em Portugal um «Portal do Imobiliário Público», que em nota ulterior pormenorizaremos.

23. Cf. CASALI, Guilherme Machado. *Sobre o conceito de segurança jurídica*. Disponível em: [www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/guilherme_machado_casali.pdf].

24. O art. 291º/2 do Cód. Civil exige a dilação de *três anos*, embora o art. 17º/2 do Cód. do Reg. Predial não faça essa exigência. Não é viável debater aqui o 'confronto' destas duas normas, mas direi apenas que parece óbvio que nos nossos dias, quando quase todas as transações imobiliárias são excepcionalmente rápidas e continuadas, aquela dilação perdeu a sua "razão de ser". Poder-se-á, por isso, colocar a questão da sua interpretação *ab-rogante*? Talvez e caso também se entenda que a proteção da confiança é um princípio constitucionalmente consagrado. Adiante tocamos na controversa questão desta interpretação a propósito do art. 1268º/1 do Código Civil. Direi ainda que subscrevo inteiramente a tese de Brandelli no tocante à *eficácia material* (ou

Creio que é legítimo deduzir-se que um dado sistema de registo predial tem condições para propiciar “a segurança do comércio jurídico imobiliário”, no sentido que lhe dá o art. 1º do nosso Cód. do Reg. Predial, quando, em relação a todos, oferece a garantia necessária e suficiente para que se possam praticar os atos e se celebrem e titulem as relações jurídicas relativas aos prédios com a certeza de que é reconhecida e protegida, nos termos legalmente previstos, a *veracidade* da informação proporcionada pelo sistema registral, na qual, consequentemente, se pode confiar. E escusado será sublinhar a *mais-valia* que isso traz para *todo* o comércio jurídico imobiliário²⁵, na época – que é a nossa – em que a *celeridade e frequência* das transações (muitas delas processadas pela *internet*) se tornou a regra geral e incontestada.

4.3 – Ora, uma primeira mas necessária pergunta é esta: como é possível hoje em dia alcançar essa segurança do comércio jurídico imobiliário, quando se verifica que as transações são contínuas e diversificadas e, além disso, com a globalização dos mercados, se internacionalizaram, sendo ainda certo que uma grande parte das pessoas, que não apenas os investidores imobiliários ou os jovens – entre os quais é por demais evidente – passa uma grande parte do seu tempo à frente dos ecrãs de computadores, telemóveis, pcs, ipads, tablets, smartphones e aparelhos similares e que é *unicamente aí* que busca as informações de que carece?

A resposta possível afinal talvez não seja muito difícil. Dir-se-á, em primeiro lugar, que o sistema registral tem necessariamente de estar *permanentemente atualizado e informatizado*, possuindo uma base de dados completa, fiável, de

substantiva) da inscrição que, à luz do direito registral brasileiro faz manifestamente um sentido maior do que no direito português, inclusivamente em virtude do princípio constitutivo consagrado no corpo do art. 1.245 do Código Civil.

25. Mesmo no tocante aos imóveis do seu domínio privado, o Estado reconheceu a necessidade que há para *todo o comércio jurídico imobiliário* de manter o seu registo atualizado, tendo para esse fim criado recentemente o já citado «Portal do Imobiliário Público». Trata-se de um portal eletrónico “especializado em imobiliário público que centralize e apresente informação sobre os imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado e de outras entidades públicas”. Diz o Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 51/2017, de 25 de maio, que criou o “regime extraordinário de regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado e de outras entidades públicas” que “garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário subjacente à atividade do Portal reveste-se de fundamental importância, assumindo a regularização jurídico-registral dos imóveis a disponibilizar um papel decisivo para a concretização deste objetivo”. A esta importância, bem como à necessidade da regularização jurídico-registral dos imóveis que integram o património do Estado também já se referia o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

acesso informático facilitado, mas seguro e garantido. Ademais, deve permitir requisições e certificações de atos, mormente os de aquisição ou de oneração, *online* por uma confiável via eletrónica. De resto, é isso que há mais de uma década ocorre em todos os sistemas modernos e bem organizados, como é o caso do alemão, do suíço, do brasileiro, do inglês, do espanhol e, ao que me é dado verificar, inquestionavelmente desde 2008, *também do português*.

Depois, tal sistema tem de funcionar em exclusividade, isto é, não se compatibiliza nem pode admitir a concorrência de qualquer outro *registo jurídico* público ou privado, visto que podendo publicar um deles determinado direito e o outro direito diferente, isso, como é manifesto, só geraria a incerteza e a confusão. Note-se em breve aparte que o Cadastro *não é* um *registo jurídico*, mas sim um sistema tendencialmente completo de informação *fáctica* de natureza cartográfica e geo-topográfica de todos os imóveis públicos e privados (da sua utilidade e valor), bem como de diversos “acidentes topográficos” (estradas, caminhos de ferro, rios, etc.), o que é importante para o ordenamento do território e para a tributação patrimonial, mas não para a definição jurídica e publicitação atualizada dos múltiplos *direitos* que de várias proveniências e permanentemente vão incidindo sobre os prédios.

A respeito desta fundamental matéria dos fins do Registo, citei já algumas passagens de Fernando Méndez mormente quando escreveu que “no novo Registo a inscrição não publica o Direito: *é o Direito*”, explicando que o fim *meramente publicitário* do Registo só é admissível caso se entenda que este *se limita* a tornar eficaz a escritura pública através da sua publicitação *erga omnes*. Ora, não é assim: o Registo hoje “forma parte do sistema aquisitivo”.

Embora a expressão “o Registo é Direito” à face do nosso sistema jurídico pareça mais uma metonímia do que uma ilação jurídica – visto que em Portugal não estamos a falar de um sistema alemão²⁶ que, como já reafirmei, é radicalmente diferente do latino e de alguns outros de cariz germânico –, no entanto o esclarecimento de Fernando Méndez de que hoje o Registo “forma parte do sistema aquisitivo”, a meu ver constitui uma certíssima conclusão. Na verdade, como adiante procurarei explicitar melhor, julgo que entre nós também vigora o que tenho defendido ser um *processo aquisitivo*, mormente porque, repito, foram introduzidos os princípios da legitimação dispositiva e da obrigatoriedade de registar, não se podendo também esquecer que a verificação

26. Queremos referir-nos aos sistemas em que a inscrição, além de constitutiva, tem um valor performativo do direito real e, portanto, afigura-se que tal afirmação “a inscrição não publica o Direito *é o Direito*” naquele sentido estaria rigorosa.

da *legalidade* do contrato foi essencialmente transferida *para a fase do Registo*, uma vez que a necessidade de titulação de atos e contratos imobiliários por escritura pública ou outro documento autêntico foi expressamente excluída pela lei e agora basta o documento particular autenticado, que pode ser feito por quem não tem a necessária preparação para saber como deve ser consignada a vontade real das partes, o que notoriamente se mostraria *indispensável*²⁷.

Não parece que seja necessário dizer algo mais para se poder verificar que o fim *exclusivamente publicitário* do Registo não se ajusta às presentes premissas da vida coletiva, nem aos fundamentos do direito positivo, principalmente porque não tem em conta *as sucessivas e apontadas alterações legais*, nem tão pouco o fator diacrónico dos objetivos a elas subjacentes – mormente com vista à maior proteção do adquirente de boa fé e dos terceiros –, ou seja, ignora a evolução da lei e das funções que têm sido atribuídas ao Registo, em especial para tentar dar uma resposta ajustada à presente conjuntura e às circunstâncias que impositiva e irreversivelmente se verificam na sociedade contemporânea.

Neste sentido, afigura-se-me que presentemente no tocante ao sistema registral português, face à sua renovada estruturação – e aceitando-se que a interpretação sistemática da lei impõe a generalizada proteção do terceiro de boa fé – também poderíamos falar na necessária defesa do proprietário aparente e nos efeitos substantivos da inscrição, a que Brandelli, referindo-se ao sistema brasileiro, chamou a “*eficácia material*” do Registo²⁸.

Ainda quanto aos fins do Registo, recorde que no “Curso de Direitos Reais” Rui Pinto Duarte aponta diversas finalidades que o atual Registo Predial prossegue e que aqui não pormenorizarei, limitando-me a indicar algumas, como a garantia do crédito, a eficácia prática das decisões judiciais relativas a imóveis, o desenvolvimento dos mercados imobiliários, a proteção de imóveis no comércio jurídico, a facilitação das reformas fundiárias, a promoção do desenvolvimento imobiliário, a promoção do planeamento urbanístico e das infraestruturas, a promoção da gestão ambiental, a produção de dados estatísticos e a facilitação da informação imobiliária²⁹.

27. Por isso, a sobredita alteração legislativa que permitiu esta *anomalia* e desvalorizou a função notarial tem sido objeto de praticamente unânimes críticas da doutrina.

28. Cf. BRANDELLI, Leonardo, citado *Registro de Imóveis: Eficácia Material*, sobretudo p. 263-317.

29. Cf. DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 3. ed. Principia, 2013. p. 137-138.

Acresce que há anos, no documento *HBP/1998/8*, foram também indicados pelo *Conselho Económico e Social das Nações Unidas*³⁰, os múltiplos fins dos registos públicos dos imóveis e concluiu-se que eram – cito – “indispensáveis ao desenvolvimento social”. É claro que este documento daquele relevante Organismo internacional tem um incontornável valor e relevo.

Por outro lado, verifica-se que no sistema português o sobredito desígnio da *segurança do comércio jurídico imobiliário* passou a estar *expressamente* consignado na lei, pelo que resulta evidente que este propósito legislativo deve ser reconhecido, mormente pela jurisprudência que frequentemente tem persistido a considerar o registo *nos seus moldes antigos* e anteriores à reforma de 2008.

Importa considerar que os *direitos* sobre os imóveis se registam – e devem registar-se – não apenas para serem publicitados, mas igualmente, ou até especialmente, para que quem celebre um negócio jurídico possa ter a indispensável *confiança* de que *são eles e não outros os que realmente existem e que se acham assumidos pelo Ordenamento*. Ora, é também essa *segurança jurídica* – bem como a decorrente *credibilidade* proporcionada por um atualizado³¹, moderno, eficaz e totalmente informatizado sistema registral – que possibilita a *garantia* da legítima titularidade do imóvel para o outorgante poder efetuar transações imobiliárias e, decorrentemente, a estabilidade social, o desenvolvimento económico e a diminuição da conflitualidade.

Note-se que na nossa atual Sociedade da Informação e do Conhecimento que transformou o Mundo – pois que, como disse o recém-laureado poeta-cantor, *Times are changing* – o que acaba de se afirmar ganhou foros de *irrefutabilidade*. Recordemos que no século XXI cada vez mais se exige, incluindo em Diretivas comunitárias, que sejam feitos registos referentes aos mais variados

30. Esta referência consta igualmente do ponto ‘8’ (com a epígrafe “A relevância do registo predial”) de um trabalho do citado Professor, publicado no n.º 1 da “Revista do Notariado”. A frase textual é: “Os registos públicos dos imóveis são indispensáveis ao desenvolvimento social. Como o Conselho Económico e Social das Nações Unidas sumariou num dos documentos em que abordou o assunto (em nota indica que se trata do documento intitulado *Social and Economic Benefits of Good Land Administration (HBP/1998/8*, disponível em: [www.un.org.docs/ecosoc]), um sistema de registo predial contribui, pelo menos, para:...” E seguidamente referem-se as várias finalidades que sumariamente referimos. (Cf. DUARTE, Rui Pinto. A reforma do registo predial de julho de 2008, in *Revista do Notariado*, n. 1. Lisboa: Ordem dos Notários, maio de 2009, p. 5-33. A citação é da p. 28).

31. A permanente atualização da informação registral constitui uma *condicio sine qua non* da sua genérica credibilidade e motivou a introdução (em 2008) do princípio da *obrigatoriedade de registar*.

assuntos³², que os mesmos contenham as menções consideradas relevantes, que sejam *informatizados*, confiáveis e internacionalmente atendíveis. Por outro lado, a par da obrigatoriedade dos registos, tornou-se também necessária a existência dos respetivos bancos de dados eletrónicos, devendo as informações ser obtidas e o cumprimento das mais variadas obrigações (como as fiscais) ser efetuado através da *internet*, por vezes sob pena de sanções.

Ora esta adaptação à hodierna “dominação” eletrónica foi integralmente realizada pelo Registo Imobiliário, pelo que, além da sua referida finalidade legal de alcançar a *segurança do comércio jurídico imobiliário* prossegue ainda uma diversidade de fins que também se acha legalmente consagrada (ainda que em diplomas avulsos) e cumpre – mormente depois da sua renovada estruturação de 2008 – o conjunto das prescrições e procedimentos impostos pela atual Sociedade de Informação.

5 – Num artigo que a revista *O Direito* publicou escrevi que hoje em dia não me parece ajustado sustentar que a aquisição continue a compreender (como outrora) *apenas o ato* dispositivo constante de um título. Isto porque no nosso sistema da transmissão de imóveis não está hoje em dia consagrada a possibilidade da mera titulação “imediate”, sem a inicial prova do registo, impondo a lei diligências prévias no início do aludido *processo aquisitivo*³³ e bem assim um procedimento posterior ao ato, pelo que a referida titulação comporta três etapas:

1^a) *primeira*: a preparação do contrato e do título, na qual o alienante é obrigado a comprovar perante o titular, e para que o título possa ser feito, que está legitimado para poder dispor (arts. 9º do C.R.P. e 54º, nº 2, do C.N.) já que, como regra, o título translativo da propriedade *não pode ser lavrado* sem que essa prova seja apresentada³⁴;

32. Não são apenas os mais conhecidos – registos postais, de identificação criminal, de eleitores, de associações –, mas muitos outros que se torna supérfluo concretizar.

33. Dever-se-á considerar, usando a velha terminologia, que agora existe um sistema de “título e modo”? Adiante diremos algo mais sobre este tema. Nesta nota apenas referiremos que, se a falta desse *modo* gerasse a invalidade absoluta da transmissão, a resposta é negativa. Todavia, se admitirmos que, apesar de se tratar de uma omissão, é manifesto que se verifica uma *ilegalidade*, decorrente da clara *inobservância da lei imperativa*, então, temos de concluir que há um “modo”, porque subsiste a expressa *obrigação de adotar um determinado procedimento*. A “obrigação de adotar um certo comportamento” é o que, designadamente nas liberalidades, esquematicamente define o conceito de modo. (Cf. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria Geral da Relação Jurídica*. Coimbra: Almedina, 1987. p. 393).

34. O princípio da legitimação (que nos tem parecido preferível designar princípio da *legitimação dispositiva*) é indubitavelmente um “princípio” e não uma simples “regra”

2ª) segunda fase: a redação e elaboração do título;

3ª) terceira etapa: a forçosa promoção do registo da aquisição. Com a introdução do princípio da obrigatoriedade de registar, passou a ser imperativo efetuar o registo da aquisição³⁵. É certo que, como defendeu Rui Pinto Duarte, a passagem do Registo Predial a obrigatório “deveria ter levado o legislador a reequacionar o papel do mesmo registo na constituição ou transmissão dos direitos a ele submetidos”, visto que “nenhuma razão” há “para, no que toca aos imóveis submetidos ao registo, manter a regra do art. 408 do C.C”. Todavia, apesar do legislador não ter tocado nessa disposição, diz o mesmo Autor, “agora é claro não apenas que o processo de constituição ou transmissão de direitos sobre prédios *só termina com o registo dos factos a ele submetidos*, como que esse registo é um aspeto central. Se não o fosse, porque seria obrigatório e competiria às entidades a que compete?”³⁶.

Por conseguinte, acrescentamos nós, apesar de o legislador não ter tocado naquele art. 408º, não se deve entender esta norma (como todas) num sentido literal e “desgarrado” das demais supra referidas e também que nela ainda está afirmado o obsoleto e retrógrado “princípio da consensualidade”, mesmo porque, embora tivesse ficado estabelecido aquando da publicação do Código Civil, a realidade é que hoje em dia “já nenhum sentido alberga” e até contraria outras normas posteriormente publicadas. E tratando-se de *contradição insanável*³⁷ é forçosa a interpretação revogatória da norma.

(recorde-se que está inserido na 1ª Secção do C.Reg.Pred. onde se acham previstos princípios registrais que foram legalmente considerados essenciais). Ora, este princípio comporta muito raras “exceções”, as quais, como tentei demonstrar, *não o chegam a ser, nem põem em causa o aludido princípio*. É, porém, inoportuno desenvolver aqui este tema, ao qual nos referimos em citados *Temas...*, p. 45-48.

35. Já se tem procurado “desvalorizar” a *obrigatoriedade de registar*, referindo que o incumprimento dessa obrigação não gera a invalidade do título não registado. Parece-me que este argumento não tem acolhimento em matéria de registo. Recorde-se que o incumprimento em causa é *ilegal*, pelo que dá lugar a *uma sanção* (emolumento em dobro) idêntica à existente em Registo Civil antes da gratuitidade dos atos. E neste Registo, v.g. no casamento católico, não é pela circunstância de o celebrante incumprir a obrigação de *remeter o duplicado* à conservatória para efeito da transcrição do assento católico que o casamento fica ferido de qualquer invalidade. Sucede é que tal incumprimento dá lugar à aplicação da sanção legal e à *ininvocabilidade do casamento* enquanto o assento católico não for transcrito no registo.
36. Cf. DUARTE, Rui Pinto. *cit. Curso de Direitos Reais*, p. 146, grifo nosso. Cf. ainda *cit. A reforma do registo predial de Julho...*, p. 31. Também nos parece evidente que o registo do título complementa necessariamente o *processo aquisitivo*.
37. Inclusivamente com o alcance do art. 62º, nº 1, da Constituição, como adiante tentaremos precisar.

Em síntese, reiterando o que procuramos expor, temos que:

Para que a etapa intermédia da *redação do documento* que visa titular o acto ou contrato possa ter lugar, a lei exige que primeiro seja obtida a certificação do *Registo Predial* (ou o acesso à respetiva base de dados que o notário, advogado, ou outro titular habitualmente têm) comprovando que quem vai dispor está legitimado para o fazer. O princípio da legitimação (art. 9º/1, do C.R.P. e 54º/2, do C.N.) a tal obriga. E, como referiu Menezes Cordeiro no conhecido texto *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, o art. 9º/1 do Código do Registo Predial veio “condicionar a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia do registo a favor do alienante”³⁸.

Por último, uma vez lavrado o título, há ainda uma terceira fase, conclusiva deste processo, visto que os próprios titulares, bem como o adquirente e demais entidades passaram a ser *obrigados* a promover o registo do acto que foi titulado (art. 8º/1). Portanto, o registo, algo similarmente ao que ocorre nos sistemas ditos constitutivos³⁹, fica logo atualizado.

A ‘Sociedade da Informação’ – a que a reforma do Registo Predial pretendeu dar resposta⁴⁰ com algumas medidas oportunas, como foi o caso da informa-

38. Seguidamente, o Autor diz: “Com isso não se instituiu, apenas, a referida restrição à autonomia privada. Conseguiu-se um processo que equivale a submeter os negócios com eficácia real relativos a prédios à sindicância prévia dos serviços públicos do registo, com o relevo material que tal situação envolve”. Cf. CORDEIRO, António Menezes. *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*. In: *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 45, p. 71-112 (a parte transcrita é de p. 109).

39. Note-se que o indicado processo aquisitivo nada tem a ver com o facto de o sistema de registo ser, ou não, constitutivo. Todavia, afigura-se-nos que, como referimos no texto, este processo aquisitivo constituiu, de certo modo, uma espécie de *contraponto* da citada “desvalorização” que sofreu o título aquisitivo, o qual, tendo passado a poder ser o mero documento particular autenticado por diversas entidades (e feito por “qualquer um”, mesmo que ignore o que é um negócio jurídico!), perdeu a clássica garantia que tinha o título elaborado e co-outorgado por notário através de escritura pública. Por isso, como já disse, parece-nos que o legislador pretendeu “transferir”, sobretudo para o momento do registo essa garantia que antes era conferida imediatamente pelo título (na fase da formalização negocial).

40. Como foi clara intenção do legislador. Refere o preambulo do DL nº 116/2008, de 4/7, que se pretendeu potenciar “a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registral contribuindo, por esta via, para “aumentar a segurança do comércio jurídico de bens imóveis”. Nota-se também o seguinte: “institui-se ainda um sistema mais amplo de comunicações entre os diversos serviços da Administração. Contribui-se, deste modo, para o alargamento das situações de oficiosidade na promoção e instrução dos registos. A título de exemplo, o registo das acções judiciais passa a ser oficiosamente promovido pelos próprios tribunais (...)”.

tização dos atos e da introdução do princípio da obrigatoriedade de registrar, – reivindica este *processo aquisitivo*⁴¹ para que as transações se façam com as necessárias garantias e para que, de facto, exista a imprescindível segurança do comércio jurídico imobiliário.

6 – Uma temática diferente que terá cabimento sinalizar respeita à caracterização do sistema registral português como *meramente* declarativo ou antes – de acordo com o que tenho defendido – como *semi-constitutivo*, inclusivamente porque o “efeito constitutivo” não tem de ser entendido, como geralmente o é, no seu sentido germânico.

A conceção dominante que considera o sistema português apenas declarativo, a meu ver decorre da própria redação do art. 4º do C.R.Pred. norma que me parece pouco rigorosa, mas que se tem mantido inalterada desde os Códigos de 1959 e de 1967 (nos quais correspondia ao art. 6º), devendo notar-se que desde o Código de Seabra aos do Registo Predial de 1922 e 1929 – sendo este o que antecedeu o de 1959 –, o efeito meramente declarativo resultava diretamente da lei civil. Com efeito, o art. 951º do Código Civil de 1866 dispunha que a falta de registo não impedia que os direitos a ele sujeitos fossem invocados entre as próprias partes, mas para com terceiros os efeitos só começavam desde o registo. E não apontava qualquer exceção. Tratava-se de uma regra geral, que foi igualmente acolhida nos sucessivos diplomas, designadamente no art. 274º do Código do Registo Predial de 1929. Todavia, nos posteriores, essa doutrina foi alterada, tendo sido aditado um nº 2 para afirmar que se excetuava o caso da constituição da hipoteca cuja eficácia, *entre as próprias partes* dependia da realização do registo⁴². Ora, o Código vigente manteve esta redação referindo que o caso da hipoteca constituía a ressalva àquela regra.

Mas, atualmente não me parece que seja verdade indicar-se a hipoteca como a exceção ao efeito declarativo. É que, como resulta de várias disposições legais, *não constitui exceção alguma*. Há vários outros registos⁴³ que, ainda bem

41. Como já várias vezes referimos, Fernando Méndez, aludindo ao no sistema espanhol [que é em grande parte idêntico ao português], sustenta a tese segundo a qual o entendimento do fim *meramente publicitário* do registo só é admissível caso se entenda que este se limita a tornar eficaz a escritura pública através da sua publicitação *erga omnes*. Ora, não é assim. O registo hoje “*forma parte do sistema aquisitivo*” (Cf. GONZÁLEZ, Fernando Méndez, citada *De la publicidad contractual...*, p. 27-28, grifo nosso).

42. Menezes Cordeiro incisivamente diz que “não há na «hipoteca» não registada qualquer direito; não há, sequer, uma hipoteca”. (Cf. CORDEIRO, António Menezes. *Direitos Reais*, ‘Reprint’. Lisboa: Lex, 1979. p. 281).

43. Nos citados *Direitos Reais*, Menezes Cordeiro considera que a hipoteca “é a única hipótese em que se deve falar de registo constitutivo no direito português”. (Cf. *op. cit.*)

mais claramente que o de hipoteca, têm efeito constitutivo. Citarei apenas – para não me alongar e nem sequer me referir ao polémico caso da penhora⁴⁴ – o “ônus de renúncia” à indemnização previsto no art. 2º, nº1, alínea t), cujo documento é apenas o referido no art. 52º, pelo que é *unicamente através do registo* que se cria o ônus em causa, e bem assim alguns outros, como é o caso do “ônus do condicionamento da construção” e do de “não fracionamento”, que incide sobre as parcelas resultantes de um destaque e pelo qual a lei, como bem explica Fernanda Paula Oliveira, pretende evitar que com “sucessivos actos de destaque sobre as referidas parcelas se estivessem indirectamente a realizar autênticas operações de loteamento”⁴⁵. E, é claro, que não é com a mera *permissão camarária possibilitando a edificação* (que até pode nem sequer ser feita!) que o destaque se efetiva, ou seja, se constitui. Parece evidente que ele juridicamente só se verifica – só nasce – com o registo.

Portanto, a expressão “excetuam-se” referida no nº 2 do art. 4º não está utilizada pelo legislador no seu sentido jurídico. Creio que se demonstra facilmente, incluindo através dos casos referidos, que a hipoteca – embora tratando-se de uma inscrição fundamental e que até esteve na origem do moderno registo⁴⁶ – não constitui uma “exceção” legal ao regime previsto no nº 1.

Mas quiçá ainda mais significativo no sentido de se concluir que o Registo Predial Português não é meramente declarativo é, ao que penso, o entendimento sobre o que se tem de entender por “registo constitutivo”. Julgo que este conceito não dever ser “delineado” no seu sentido germânico, mas sim no que melhor se possa compatibilizar com o direito substantivo de raiz latina.

p. 281). Todavia, é bom atentar no facto dessas “lições” terem sido editadas em 1979, ou seja, anos antes do atual Código do Registo Predial, que, entre outros novos factos, veio sujeitar a registo as ora denominadas “operações de transformação fundiária”, que, como referimos no texto, podem obrigar à inscrição de ônus cujo registo, como se depreende, é constitutivo.

44. Quanto ao efeito constitutivo do registo no caso da penhora parece claro que o tem. Assim o decidiu o, Ac. do STJ de 12/01/2012 (disponível em: [www.stj.pt/jurisprudencia/basedados]) no qual são indicadas as principais razões pelas quais se conclui nesse sentido.
45. Cf. OLIVEIRA, Fernanda Paula (com Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes): *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Comentado. Coimbra: Almedina, 4. ed., 2016. p. 145.
46. Que era oficialmente denominado “Registo das Hipotecas”. Em nossas *Noções de Direito Registral* referimos que “foi em 1836 que se criou oficialmente o «Registo das Hipotecas», entregue em cada comarca a um tabelião privativo”. (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Noções de Direito Registral*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994. p. 19).

Concretizo: à luz do Ordenamento germânico (e similares) o direito real só nasce com o registo. Em termos gerais, dir-se-á que, muito embora já possa existir o título, se o registo não estiver feito apenas se criaram direitos de natureza obrigacional, mas não real, visto que estes é com registo que se *constituem*. E esta tem sido a aceção da expressão “constituir” comumente adotada. Por isso se considera que o registo só é constitutivo quando no próprio âmbito substantivo a constituição, transmissão ou extinção do Direito Real depende necessariamente da realização daquele, já que é unicamente com a feitura do Registo que este Direito *nasce*.

Ora, segundo este entendimento – que apesar de ser *o habitual* se me afigura excessivo e para o nosso sistema jurídico desadequado – creio que não há nos ordenamentos latinos qualquer sistema registral que seja verdadeiramente constitutivo. E por isso, para alguns autores que têm este conceito – como é o caso de Heinrich Hörster e de Maria Isabel Menéres Campos –, nem sequer a inscrição de hipoteca legal se considera constitutiva⁴⁷. Aliás, até a propósito do Registo Civil tive o grato ensejo de, em dialogo com o prestigiado Professor Heinrich Hörster (por quem nutro grande consideração e estima) escutá-lo sobre a sua discordância quanto à minha opinião, bem como, para explicitar a sua ideia, ter frisado que nem sequer o *registo de casamento* se deve considerar constitutivo. E não podemos deixar de reconhecer que no sentido rigoroso do elo que “nasceu” (*ist geboren*) o verdadeiro e íntimo elo conjugal realmente veio a *nascer* (*maxime* numa perspectiva ‘moral’) com o *sim dos nubentes* e não com a feitura do registo. No entanto, *sem este*, ou seja, sem ter sido lavrado o assento de casamento, tais nubentes, para quaisquer efeitos, incluindo públicos, à luz do nosso sistema jurídico – inclusive dado o disposto no art. 2º do Cód. do Reg. Civil – *para qualquer fim são havidos como solteiros e não como casados*.

No ponto de vista que sustento, considero que, mesmo etimologicamente – e desculpendo-se-me esta incursão na filologia – a expressão “constitutivo” provém do verbo “constituir” e do latim “constituere” que não se refere ao ato de *nascer*, ao *nascimento* ou até ao facto de *criar*. O significado destas palavras corresponde aos étimos latinos “natus” “nasci” e “creare”, ou seja, no nosso caso, *dar existência* ao Direito. No entanto, *constituir* significa mais precisamente formar uma estrutura, organizar, ser a base para ordenar as partes e formar um

47. Por isso, coerentemente com esta conceção, Maria Isabel H. Menéres Campos, entende – tal como Heinrich Hörster e na esteira do ensino deste Professor – que, mesmo na hipoteca, o registo não á constitutivo, mas apenas uma “condição de eficácia” da mesma. (Cf. CAMPOS, Maria Isabel Helbling Menéres. *Da Hipoteca*. Coimbra: Almedina, 2003, sobretudo p. 184-189).

todo coerente. Mas juridicamente, ao que me é possível deduzir, “constitutivo” pode ainda querer dizer – e talvez seja este o sentido mais adequado no caso do nosso Registo Predial – o que constitui ou configura *um suporte essencial que se mostra necessário* (e que pode ser *indispensável*) *para a invocabilidade ou exequibilidade* do Direito.

Além disso, parece que cabe outrossim meditar sobre o alcance que nos sistemas registrais latinos deve ser atribuído às noções de *constitutivo* e *declarativo*. Em meu entender, tais noções devem respeitar, por um lado, não só a tradicional conceção da constituição, modificação e extinção dos Direitos Reais (e a de outros Direitos) como ainda, pelo outro, a sua *invocabilidade*.

Em suma: como decorre do que pretendi sustentar, considero que o registo é constitutivo não apenas se, sem ele, o Direito ainda *não nasceu*, mas também se, apesar de anteriormente já existir o Direito – isto é, *nasceu* antes de lavrado o registo –, no entanto, sem ser registralmente inscrito, é *inexequível* ou *ininvocável*. Deste modo, uma vez que na realidade *não se pode efetivar sem ter sido registado*, o Registo torna-se uma condição indispensável para que o Direito “se estabeleça” Ou seja, em tais casos, sem ter sido inscrito, esse Direito não se revela: *e não pode ser invocado* (designadamente para a prática de quaisquer atos jurídicos) *por aqueles mesmos que o possuem*.

Reportando-nos ao art. 4º do Cód. Reg. Predial, diremos que esta conceção respeita o espírito e a letra da lei: Para aquela norma o registo é constitutivo quando o Direito é “ininvocável entre as *próprias partes ou seus herdeiros*”, de modo que a sua “eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo”.

É este o sentido da disposição e o que ocorre em vários casos, como o frequentíssimo da transmissão de frações de uma propriedade horizontal anteriormente constituída, de harmonia com o estabelecido no art. 62º, nº 1, do Cód. do Notariado⁴⁸.

Nessas hipóteses, dir-se-ia que a constitutividade do registo está diretamente relacionada com a *possibilidade do exercício* ou a *exequibilidade* do Direito e não com o seu *nascimento*, tal como no conceito próprio dos sistemas germânicos.

48. O caso da exceção do nº 2 desse artigo não *exceciona o princípio que a lei pretende defender*. Apenas visa possibilitar a resolução de frequentes casos práticos, como os de ser constituída uma p.h. para logo de seguida ser transmitida uma ou mais frações e ainda, para garantia do pagamento do preço, constituída hipoteca ou reserva de propriedade sobre elas. Nesta hipótese, é o próprio notário que *tendo conhecimento direto e pessoal* das circunstâncias (especialmente de haver o título constitutivo da p.h. e de saber que ele não teve alteração alguma, nem foram praticados outros atos) verifica toda a legalidade da situação.

Como dissemos, no exemplo do registo de casamento, concordamos que o *vínculo nupcial* entre os nubentes não nasce (mormente naquela aceção germânica) com um “entabulamento” registral. Todavia, para a nossa lei, cabe reconhecer que, não havendo registo de casamento, o estado de casado é *ininvocável pelos próprios nubentes* os quais, como se disse, se não existir o assento de casamento, continuam a ser legalmente considerados solteiros, pelo que esse registo tem se considerar constitutivo do *estado civil de casado*.

Em suma: julgo que se pode demonstrar que tanto para o nosso Ordenamento, como para os demais que se possam dizer latinos, o conceito de “registo constitutivo” deve ser entendido de maneira diferente do que é tradicionalmente adotado e que segue o modelo e a conceção germânica.

Deste modo, não só porque, além da hipoteca, temos vários outros registos nitidamente constitutivos, como também porque há casos em que sem a correspondente inscrição o Direito é *inexequivel*, teremos de concluir que o sistema registral português não é meramente declarativo, embora em muitos casos o seja. Parece-me que (a despeito da dificuldade das “classificações”⁴⁹) se pode considerar *complexo*: nuns casos declarativo, mas noutros, como os supracitados, claramente constitutivo, isto é, uma espécie de *tertium genus*. Daí que o pudéssemos designar como *semi-constitutivo* ou *semi-declarativo*.

7 – Um outro ponto que penso dever ser acentuado respeita ao entendimento do sistema português como o de um “registo de direitos” e não simplesmente de documentos. Recorde-se que nestes últimos – os denominados *Deed systems* – apenas são *publicitados os documentos* ou extratos dos mesmos, como se verifica no sistema italiano de *transcrizione*, mas não definidos os direitos por eles titulados, o que de modo algum permite conferir-lhe eficácia e certeza, nem tão-pouco o *desejável* conhecimento da situação jurídica dos prédios. Em consequência, a inscrição apenas produz efeitos de divulgação ou de mera notícia dos factos inscritos.

É ainda um sistema que não acolhe fundamentais princípios, tais como os da presunção de verdade, da legitimação, do trato sucessivo e da legalidade, de modo a incluir a qualificação dos aspetos substantivos. Apontam-se-lhe ainda outras características, tais como a do fólio pessoal e a da limitação dos factos registáveis aos negócios *inter vivos*.

49. Numa das suas luminosas frases George Steiner mostra-se ainda mais drástico, pois diz que “as classificações quase sempre geram discussões viciadas”. E são bem conhecidas outras críticas às classificações e seu *significado linguístico*, como a bem conhecida classificação dos animais segundo a dita “Enciclopédia Chinesa”, apresentada por Jorge Luís Borges (em “O idioma analítico de John Wilkins”).

Ao invés, nos sistemas de registo de direitos, também internacionalmente conhecidos como *Title systems*, revelam-se os *direitos* titulados e não se transcrevem os documentos ou extratos dos mesmos. Por isso, a técnica registral é a do fôlio real, visto que é sobre o imóvel que se inscrevem os factos para se publicitarem os direitos e o princípio da legalidade é cumprido integralmente, abrangendo os aspetos *substantivos*, com a óbvia exceção da sentença transitada em julgado, em que apenas se terá de verificar a extensão deste, designadamente para se cumprir princípio do trato sucessivo. Acresce que se aplicam todos os outros principais princípios, tais como da prioridade, da presunção de verdade, da legitimidade e da legitimação dispositiva, sendo a proteção de terceiros ajustada ao sistema jurídico do Direito substantivo. Alguns autores indicam ainda que são registos onde só tem acesso um título que seja dotado de força probatória plena, como é o caso do documento autêntico, prevalecendo o Direito inscrito face ao que não está registado.

Podemos ainda, com Nicolás Nogueroles, referir que “o Registo é a prova da propriedade: não se trata só de publicar, mas também de garantir o publicado”⁵⁰. Citando a boa síntese de Alexandra Marques, dir-se-á que “no sistema de registo de direitos, a informação contida nos registos refere-se ao próprio direito, e não ao título em que este se apoia, conforme sucede nos sistemas de registo de documentos”⁵¹.

Em suma: no sistema do “registo de direitos” o mais significativo é que a inscrição, à luz do ordenamento jurídico, revela – e comprova – que ingressou no sistema registral o *Direito*, com base num título que o Registador considerou que *evidencia e justifica* à luz da lei. Deste modo, o documento teve um *mero efeito instrutório*, destinando-se *unicamente* a fazer prova da existência do Direito invocado. Por conseguinte, *quando o Conservador considerou, fundamentadamente, que realmente o comprova*⁵², então – e só nesse caso – é que

50. Cf. NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: *Noticias de la Unión Europea*, Wolters Kluwer; Ano XXII, Febrero, 2007, n. 265, p. 322. e ss.

51. Cf. MARQUES, Alexandra Gonçalves. A transmissão da propriedade em Portugal: a questão informacional subjacente ao registo predial. In: *O Direito*, 143º (2011), p. 93-134.

52. Na apreciação da prova apenas há que contar com a exceção, necessariamente existente em todos os sistemas, da sentença judicial transitada em julgado, visto que esta *define o Direito* e, portanto, o seu conteúdo decisório não pode ser *reapreciado*, nomeadamente pelos tribunais e pelos registadores, apesar destes, como se referiu, terem a óbvia obrigação de verificar o âmbito da extensão do caso julgado.

admitirá que seja efetuada a inscrição definitiva, mas se, pelo contrário, decidir que não faz prova bastante ou que contém invalidades, ilegalidades ou ilegitimidades, recusará o ato ou, em determinados casos, legalmente atendíveis, lavrará o registo apenas *provisoriamente*.

Portanto, nestes sistemas torna-se possível que o Registo produza não apenas o essencial efeito de *publicitar o Direito*, mas ainda o de derivar da inscrição definitiva a *presunção de que o Direito existe e pertence ao titular inscrito nos exatos termos que constam da inscrição*. E é só assim que se torna viável e crível que o sistema registral garanta a *segurança do comércio jurídico imobiliário*, fundamental objetivo que, como no início procuramos salientar, passou a constituir no Código vigente um expresso intuito do legislador.

Quanto ao Registo Predial Português: apesar dos conhecidos óbices levantados por alguma doutrina e principalmente pela jurisprudência, julgo que se pode objetivamente afirmar que, face à conjunta e *simultânea* aplicabilidade de todos os referidos princípios, trata-se de um *Registo de Direitos*⁵³, pois que também os publica *erga omnes, os faz presumir e, mais ainda, comprova a sua existência*.

Aditamos que esta importante qualificação é hoje em dia reconhecida *internacionalmente*. A mero título de exemplo refiro que em 22 de maio de 2013, na XVII Assembleia Geral da Elra-European Land Registry Association tendo-se debatido esta questão, foi deliberado concluir o seguinte: "*Portuguese land registry is a Title system*"⁵⁴. Creio, pois, que presentemente não há razão para duvidar que o Registo Predial Português se configura como um Registo de Direitos.

E no nosso tempo, em que a internacionalização dos mercados e das transações imobiliárias se tornou uma realidade incontornável, esta demonstração é crucial. Havendo uma fundamentada *confiança* na situação jurídica dos imóveis publicitada pelo Registo existe *segurança* nas transações que lhes respeitam, pelo que todos saem beneficiados: proprietários, credores, contraentes, e o mercado em geral.

53. São, além dos da presunção de verdade, e da presunção de exatidão (art. 7º), todos os outros, incluindo os da legitimação dispositiva e da oponibilidade a terceiros ("Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo": art. 5º/1). Mas é a sincrónica *coexistência de todos os princípios acolhidos pela lei* que melhor comprova ser o Registo português reconhecido, *mesmo internacionalmente*, como um "Registo de Direitos".

54. Disponível em: [www.elra.eu/2013/05/xvii-elra-general-assembly].

8 – O princípio da liberdade de forma (provindo do liberalismo) continua habitualmente a considerar-se acertado, dada a noção expressa no art. 219º do Código Civil. No entanto, no tocante aos imóveis, traduz uma ideia claramente equivocada.

Outro tanto acontece com o consensualismo, alicerçado este no art. 408º do mesmo Código e que advêm sobretudo da velha doutrina que visava a todo o custo “salvar o contrato”.

Quanto à questão da *liberdade de forma* direi que para os imóveis *não existe tal liberdade* e, permitam-me ainda acentuar, quem pretender ensinar o contrário *erra*. Para a lei, unicamente no que concerne à transmissão de *alguns* bens móveis não equiparados para qualquer fim aos imóveis – e se a transação não se processar pela *internet* – é que ainda hoje se pode falar em liberdade de forma. Mas *apenas nesse caso e só quanto a esses bens móveis*. De resto, *quanto a todos os imóveis*, como decorre, entre outras normas, dos artigos 875º, 939º e 947º do Código Civil, verifica-se que para qualquer acto ou negócio jurídico referente à sua constituição, transmissão ou oneração a lei invariavelmente exige uma convenção formalizada, no mínimo através de *documento escrito*⁵⁵, mesmo que se trate do simples *contrato-promessa* meramente obrigacional⁵⁶.

No que diz respeito aos prédios é *sempre* imperativa a exigência de um documento, pelo que o mero *acordo verbal* é, à luz do Direito vigente, inválido. Consequentemente, se algum negócio translativo ou onerativo de imóveis – ou de móveis cujo regime lhes é equiparado – não for formalizado nos termos legais, é *nulo*. Por isso, repito: não se pode dizer, quanto a eles, que exista liberdade de forma.

A respeito do consensualismo – e em especial no tocante ao registo – devemos em primeiro lugar recordar que de entre as inscrições que quotidianamente são feitas, há muitas – e frequentes –, tais como as de ações, providências cautelares, penhoras, operações de natureza urbanística, em que o título apresentado *não é* um documento de natureza contratual e, por outro lado,

55. O qual “se apresenta sempre como *res signata*”, constituindo uma realidade declarativa e probatória que tem uma *forma* “juridicamente relevante ou *suscetível* de adquirir relevância jurídica” (Cf. TORRE, Maria Enza la. *Contributo alla Teoria Giuridica del Documento*. Milano: Giuffrè Editore, 2004. p. 13-14). Note-se que também quaisquer atos ou contratos feitos através da *internet* são sempre escritos, mas, além disso, como é sabido, devem obedecer a convênios internacionais e a regras comunitárias, nas quais se estabelecem diversas formalidades, havidas como necessárias “chaves” securitárias.

56. É claro que nos casos referidos no nº 3 do art. 410º do C.C. é imposta uma formalização mais exigente.

quanto às causas aquisitivas negociais, nunca seria de concluir, porque não é demonstrável, que os bens se transmitem sempre ou em regra por mero efeito do contrato – apesar da arcaica referência feita pelo art. 408º/1 do C.C. –, tal como tem sido pertinentemente entendido por alguns autores, bastando citar o muito conhecido artigo de Carlos Ferreira de Almeida com o sugestivo título: “Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes”⁵⁷.

Noutra oportunidade citei ainda um elucidativo artigo em que se diz que o art. 408º/1 não estabelece um *princípio jurídico*, uma vez que não apresenta “o grau de abstração e natureza normogénética, nem o grau de generalização e de relevância jurídica inerente aos princípios” e, mesmo a entender-se que é uma regra ela nunca seria uma regra geral⁵⁸ e tem também, como se defende, mera natureza «supletiva»⁵⁹.

Ao que nos parece, o consensualismo pertence à *emérita* época (que de facto constitui mera reminiscência de tempos já remotos) da contratação *verídica* que partia do honrado “aperto de mão” e que, no tocante aos prédios, era fundamentada na *suficiência* reconhecida e segura do “papel passado”.

57. Cf. ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes. In: *Themis*, Ano VI, nº 11 (2005), p. 5-18.

58. As citações são de MIMOSO, Maria João e RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso, em *Reconfiguração do Consensualismo Contratual: as ações tituladas nominativas e os limites à transmissão*, p. 12 (disponível em [<http://julgar.pt/author/maria-joao-mimoso/>]). A locução integral é a seguinte: “O consensualismo, não sendo um verdadeiro princípio estruturante do sistema, não apresentando o grau de abstração e natureza normogénética, essenciais aos princípios estruturantes, assume-se como *disciplina regra em sede contratual*” (itálico nosso). Dizem estes Autores, citando Gomes Canotilho: “os princípios são fundamento de regras, isto é, são normas que estão na base ou constituem a ratio de regras jurídicas, desempenhando, por isso, uma função normogénica fundamentante” (*idem*), o que não é caso do preceito em causa, como nesse estudo se explica.

59. Esta foi a conclusão a que, entre outros, chegaram Carlos Ferreira de Almeida (Cf. ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes. In: *Themis*, Ano VI, nº 11 (2005), p. 5-18), bem como Assunção Cristas, Mariana Gouveia e Vitor Pereira Neves no estudo em direito comparado sobre “Transmissão da Propriedade e Contrato”, no qual manifestam o entendimento de que a propriedade, por regra (que, no entanto, é *supletiva*) se transmite por efeito do contrato. No final explicitam: “no direito português, a regra é também a da supletividade do momento da transmissão” (Cf., destes Autores, *Transmissão da Propriedade e Contrato*, Coimbra: Almedina, 2001, p. 132).

Contudo, hoje em dia *essa é uma narrativa arcaica*, que teve justificação noutra tempo da estabilidade e confiança e em que também para contratar a transmissão da propriedade imobiliária se exigia que a formalização do negócio fosse feita através da *escritura pública* ou de *documento autêntico*, e que (antes do atual Código Reg.Pred.) podia ser lavrado sem que o transmitente tivesse de provar, através do registo a seu favor, que *estava legitimado* para tal, porque habitualmente *era o próprio notário que indagava* dessa legitimação e da admissibilidade da feitura do título.

No entanto, hoje em dia ninguém se conhece e deixaram de ser insólitas as contratações arditosas pelo que, de modo algum, importa “salvar” tais contratos. Por outro lado, a intervenção notarial é prescindível, tendo-se tornado *indispensável* haver aquela exigência registral. Com efeito, a escritura pública pode quase sempre ser substituída pelo *mero* documento particular feito por não jurista e sumarissimamente autenticado por quem nem é o seu *auctor* (no sentido latino). Não há dúvida, porém, que as indispensáveis *precauções legais* respeitantes à transmissão da propriedade dos imóveis, impõem – por certo em contrapartida da “dispensa” do controlo notarial – que o título não possa ser lavrado sem que seja comprovado através do registo que o transmitente (ou onerante) está legitimado para tanto⁶⁰.

Daí que me pareça correto sustentar que os necessários *cuidados legais* na contratação se transferiram também para a fase do registo, pelo que a aquisição se consuma não apenas pelo título, mas sim através do aludido *processo aquisitivo*.

9 – Este tema merecia um maior desenvolvimento que, todavia, neste simples artigo me parece inoportuno tentar explanar. Direi apenas que quando os nossos autores, na sua grande maioria, consideram que para realizar (e concluir) a transmissão da propriedade dos imóveis é suficiente o título, é porque aderem à velha ideia do consensualismo, sustentando, em consequência, que o sistema português é de “título” e não de “título e modo”.

Ora, ao que me parece, e dito muito sucintamente, o conceito de “modo” (que é próprio e habitual nas liberalidades) não deve ser entendido apenas no sentido da entrega ou tradição, mas sim, como dizia Manel de Andrade na “obrigação de adoptar um certo comportamento”⁶¹. Por conseguinte, na hipó-

60. Temos procurado demonstrar (e aqui não é oportuno explicitar os motivos) que as denominadas “exceções” a este princípio na realidade não o são.

61. Cf. ANDRADE, Manuel Augusto Domingues de. *Teoria Geral da Relação Jurídica* Coimbra: Almedina, 1987. v. II, p. 393.

tese da aquisição, tal comportamento pode ser o de cumprir qualquer encargo ou obrigação, como ocorre – ceio que manifestamente – no caso da legitimação dispositiva e da obrigatoriedade de registar.

Trata-se, como se afigura indubitável, de prescrições *imperativas*. Quanto à legitimação dispositiva, (ao contrário do que já decidiu o antigo “Conselho Técnico”) penso que, não se verificando qualquer das exceções que poderiam permitir a sua atinente verificação posteriormente à celebração do título, e ainda em virtude de *in casu* não resultar da lei a hipótese excepcional da anulabilidade, a situação enquadra-se na previsão do art. 294º do Cód. Civil. Quanto à obrigatoriedade de registar, o incumprimento dessa imposição determina a aplicação de uma sanção pecuniária – excepto, obviamente, para os tribunais e o Mº Pº – a qual, conquanto seja leve (art. 8º-D do Cód. Reg. Predial), não deixa de representar uma penalização.

E caso se entenda que o incumprimento destas obrigações *ex ante* e *ex post* da celebração do título não geram (ou não geram em todos os casos) a nulidade do acto celebrado, afigura-se que sempre determinam a sua *ineficácia*.

A este propósito direi apenas que para o comercio jurídico, bem como para qualquer contraente não importa apenas a *invalidade* do ato. Importa outrossim a sua *ineficácia*. E o negócio que apenas foi titulado, mas sem que lhe tenha sido dada a sequencia do mencionado processo aquisitivo, torna-se ineficaz para o adquirente, visto que, se após a aquisição do imóvel ele não for registado a seu favor, não pode depois dispor dele nem onerá-lo.

Por conseguinte, embora nos pareça desatualizada a clássica dicotomia que distingue entre sistemas de “título” e de “título e modo”, afigura-se suficientemente demonstrável que o sistema português não é apenas de “título”.

10 – Um outro ponto que me propus abordar (ainda que muito esquematicamente) é o do confronto entre a publicidade espontânea da posse e a organizada, representada pelo registo. Este é um tema que tem interesse e sobre o qual já escrevi alguns artigos, entre os quais um publicado há já 22 anos na Revista da Ordem dos Advogados e um outro mais recente na RED – *Revista Eletrónica de Direito*, da Faculdade de Direito do Porto⁶², continuando sempre a ser atacado por aqueles que consideram, a meu ver *irrealisticamente*, que a notoriedade da posse sobre os imóveis se mantém tão inalterada como quando

62. Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira. Posse ou Registo? In: ROA – *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 54, v. II, julho. 1994 e A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? In: RED – *Revista Eletrónica de Direito*, nº 2, outubro 2013, p. 2-43. Disponível em: [www.cije.up.pt/download-file/1198].

há 50 anos foi publicado o Código Civil e nele incluído o famoso art. 1268º, na decorrência do qual Oliveira Ascensão afirmou (e ao tempo creio que pertinentemente) que “a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo mas na usucapião”⁶³.

Penso, todavia, que só no “velho mundo” – *velho* pois que muito diferente, apesar de terem decorrido poucos anos –, no qual não se sonhava com a *internet* nem com a Sociedade de Informação e que, como alguns dizem, inaugurou uma “nova era da história da civilização”, é que aquela norma do Código Civil se poderia justificar, principalmente porque os possuidores dos imóveis eram bem conhecidos e também numa grande parte do País poucas pessoas registavam as suas aquisições.

Contudo, na época atual em que ninguém se conhece, nem tão-pouco com *um mínimo razoável de certeza* usualmente se consegue saber através de uma notória fruição e prática de quaisquer outros atos materiais sobre os prédios, quem são os seus verdadeiros possuidores e se o são em seu próprio nome, tem-me parecido que não devermos continuar a sustentar que a referida e ancestral conclusão continua a representar um inultrapassável axioma perante o qual todos temos de nos vergar enquanto não for revogado ou alterado aquele art. 1268.

De resto, o indispensável caráter público da posse está longe de ser o que era. O próprio Professor Oliveira Ascensão recorda que na Alemanha a usucapião *é hoje um instituto de muito escassa relevância*⁶⁴, o que a meu ver está relacionado não apenas com o radicalmente diferente sistema registral germânico (e onde todos os prédios estão descritos), mas corresponde também a um habitual desconhecimento público dos possuidores – de quem

63. Esta ideia já foi sustentada pelo Autor num artigo publicado em 1974 (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. In: ROA – Revista da Ordem dos Advogados, nº 34º, 1974, p. 5-46, e também disponível em: [www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf]) que, como aí refere, no essencial reproduziu o trabalho apresentado no II Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Madrid de 30 de setembro a 5 de outubro de 1974. Já li autores que ainda hoje consideram aquela já antiga opinião como uma “frase lapidar”.

64. O Autor, depois de sustentar que “é preciso não esquecer que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo mas na usucapião”, afirma em nota (1): “Na Alemanha, pelo contrário, a *Ersitzung* é instituto de muito escassa relevância”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil-Reais*. 5ª ed. refundida, Coimbra: Coimbra Editora, 2012, nº 187, p. 382, grifo nosso).

prática relevantes atos de posse – e à *atual* quase *irrealidade* dos básicos pressupostos da usucapião.

Ao dizer isto, não quero, de modo algum, tentar excluir as *situações de facto conhecidas*, nem tão-pouco negar a consabida utilidade (e necessidade) das medidas defensivas da posse, designadamente através de procedimentos judiciais.

Pretendo apenas reiterar a opinião, que também em variadas ocasiões tenho tentado defender e que ora sucintamente reproduzo, de que, à luz das normas vigentes – sobressaindo as do âmbito *constitucional* –, devemos concluir que *não é a usucapião que deve prevalecer sobre o registo, mas sim o contrário*⁶⁵.

Tenho-o defendido, embora sujeitando-me a duras críticas por parte de quem considera que a usucapião tem um papel “icónico” nos direitos reais⁶⁶ e deve perdurar qualquer que seja a conjuntura social.

No entanto, a consagrada valia da usucapião e a sua potencialidade para a generalizada publicitação dos direitos de propriedade e sobretudo para a *segurança do comércio jurídico imobiliário* é, como se comprova e resulta das atuais circunstâncias concretas, uma reminiscência do passado.

Para se poder aquilatar da veracidade desta afirmação dever-se-á igualmente e antes de mais recordar que para se poder alegar a usucapião, incluindo para efeitos de Registo, não basta referir que ela se verificou. É obviamente sempre necessário que a mesma seja *demonstrada e declarada*.

E como?

Extrajudicialmente, em Portugal, talvez o pudesse ser através da escritura pública ou do equivalente procedimento registral da justificação. Todavia, como ficou *decidido e fixado* no conhecido Acórdão Uniformizador n.º 1/2008, nestes casos *a usucapião não fica comprovada* e até – cito – a inscrição nela baseada não pode “beneficiar da presunção do registo decorrente do

65. Pode suceder que um legítimo possuidor venha a deparar com o seu *prédio* registado a favor de outrem, por ex., porque esse registo foi obtido fraudulentamente, com base num título falso. Contudo, nesse caso, *deve é atacar judicialmente o registo indevidamente feito* e não invocar uma usucapião anterior, para que, procedendo esta, se vá depois sobrepor ao registo.

66. Sabemos que é sempre muito complicado tentar alterar os arraigados conceitos que nos têm guiado. Todavia, nestas matérias dos Direitos Reais, sobretudo no tocante à posse e à usucapião, torna-se penoso romper com a inércia ideológica que, desde a época romana, subsiste e persiste, apesar da “revolução eletrónica”, de um “novo mundo” e das radicalmente diferentes condições e vivências sociais.

artigo 7.º do Código do Registo Predial”⁶⁷. Assim, ao contrário do que, acertadamente⁶⁸, ocorre no Brasil⁶⁹, ficou decidido que *a prova da usucapião só pode ser a judicial*.

Deste modo, à luz da orientação jurisprudencial, para que a usucapião possa ser demonstrada e oponível *erga omnes*, resulta *indispensável* que o seja através de *uma decisão judicial transitada em julgado*. A via *extrajudicial* da sua apreciação e *comprovação* por escritura pública foi denegada. Assim, ficou banida essa possibilidade, uma vez que esse título foi judicialmente declarado inapto e ineficaz para tal efeito.

Mas vejamos: sendo o único caminho seguro o do reconhecimento através de uma ação judicial, torna-se necessário aguardar que seja decidida e que transite em julgado, o que manifestamente demora tempo, provavelmente anos, mas nunca menos de vários meses.

Todavia, verifica-se o seguinte:

1º) Em caso de transmissão de imóvel, é necessário comprovar “*ex ante*” da outorga do documento que o transmitente está legitimado para tanto e, por isso, se ele é o titular do direito por usucapião e se invoca essa causa de aquisição originária, para que a competente *demonstração* fique pertinente e eficazmente

67. Cf. o Acórdão Uniformizador n.º 1/2008, de 2008-03-31, in Diário da Republica, 1.ª serie, n.º 63, de 31.03.2008, p. 1871 e ss.

68. Digo *acertadamente* referindo-me sobretudo à *boa legislação brasileira* que permitiu – como se diz na nota seguinte – a apreciação *desjudicializada* da usucapião. É que tal apreciação pode ser *muito útil* para os interessados que não dispõem de um título comprovativo do seu direito, para conseguirem registar os imóveis que realmente têm. Mas já não me parece bem, como tento demonstrar no texto, que subsista uma norma *arcaica* como a do citado art. 1298º que permita *negar* (e ultrapassar) um registo válido.

69. No Brasil, todavia, de acordo com o atual Código de Processo Civil (art. 1071º e o novo art. 216º-A da Lei de Registros Públicos) passou a ser possível a apreciação *extrajudicial*. Ou seja, como explica Leonardo Brandelli, existe hoje o instituto jurídico da usucapião imobiliária *desjudicializada*, visto que pode ser apreciada por via administrativa pelos próprios Registros Públicos. Devemos, pois, concluir que nesta matéria o Brasil está bastante mais avançado e as considerações que a fazemos no texto não lhe são aplicáveis, designadamente porque a Lei permite que, inexistindo litígio, a usucapião possa ser apreciada “*desjudicializadamente*”. (Cf. BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião Administrativa*. Rio de Janeiro: Editora Saraiva, 2016). Além disso, há outra razão de ser para a inaplicabilidade de outras considerações que fizemos. É que, neste grande País, existem territórios imensos e na propriedade rústica há extensos latifúndios, cujos possuidores são *bem conhecidos de todos*, o que, como se disse, realisticamente, não ocorre entre nós.

feita, não pode socorrer-se apenas da escritura pública de justificação e antes terá de aguardar o supracitado trânsito em julgado de uma *ação judicial* que a reconheça.

2º) Dever-se-á ainda refletir sobre um outro princípio, que, penso ter de se considerar porventura mais significativo, visto que está *constitucionalmente consagrado* no art. 62º, da Constituição, cuja parte essencial do nº 1 recorro: “A todos é garantido direito à propriedade privada e à sua *transmissão* em vida ou por morte...”.

Ora esta “transmissão” de que fala o texto constitucional (e como também os Constitucionalistas ensinam) não é uma qualquer transmissão irregular. Tem, é claro, de ser lícita e genuína, o que significa não só obedecer às disposições imperativas, como ainda (necessariamente) processar-se de forma *legal, segura e atempada*.

3º) No entanto, se a transmissão se concretizou porque o transmitente, como a lei admite, afirmou na escritura que estava legitimado por ter o prédio registado a seu favor ou porque simultaneamente apenas justificou esse Direito com base na usucapião pela via notarial, o transmissário, a ser considerado válido e vigente o nº1 do art. 1268º do Código Civil, *arrisca-se sempre* a ficar sem o imóvel que adquiriu se aparecer um terceiro que invoque a usucapião, alegando que a sua posse é anterior ao registo e que obteve uma sentença transitada que a declarou.

Por conseguinte, socorrendo-nos de uma elementar lógica silogística, teríamos de concluir que para alguém poder realizar uma aquisição *legalmente segura* – no sentido de que, após a aquisição, o adquirente não viesse a correr o risco de ser desapossado do imóvel adquirido – nunca bastaria a indicada prova conferida pela escritura e pelo Registo. Seria sempre necessário que previamente obtivesse uma *decisão judicial transitada*, reconhecendo que o transmitente tinha a titularidade do prédio e que não havia qualquer relevante posse anterior que pudesse ser invocada. Além de que, após o trânsito em julgado, essa sentença devia ser registada para que não ocorressem surpresas posteriores e para que ficasse assegurada a oponibilidade *erga omnes* da decisão. Só *depois de tudo* isso é que se poderia afirmar que a transmissão foi legal, segura e apropriada para o adquirente conseguir fazer uma aquisição confiável e sólida à luz do contexto legal, como decorre do que a Constituição garante.

Todavia, a notória delonga de todo o referido procedimento – sabendo-se que de modo algum seria viável que a ação judicial pudesse transitar em dias ou mesmo em breves meses, ou seja, *em tempo útil* – leva-nos a deduzir que estamos perante um conflito e uma irremediável *incoerência*. Ou seja: para que a pretendida transação possa ser, nos descritos termos, perfeitamente segura,

nunca seria atempada, mormente nos nossos dias em que são manifestamente *inconcretizáveis* os negócios jurídicos se demorarem anos ou muitos meses para poderem ser documentados. É que, como se sabe, o atual ritmo da vida gerou uma notória *indispensabilidade de presteza na concretização dos negócios*, incluindo os imobiliários, mormente se estiver em causa uma contratação internacional ou por via eletrónica⁷⁰.

Consequentemente, não se mostrando possível concluir ‘a tempo e horas’ a transmissão da propriedade, também *não se cumpre o preceito constitucional*.

Então *quid juris*?

Em primeiro lugar, também sou daqueles que pensam que o Direito tem de estar “ao serviço da vida”, adaptando-se à realidade social, histórica e concreta. Depois, creio que quando determinada norma perdeu a sua razão de ser, está em contradição insanável com outras posteriormente publicadas e contraria o sentido e a eficácia de um preceito *constitucional*, dever-se-á lançar mão do *último trunfo* que o intérprete possui quando verifica – limitando-se, portanto, a concluir – que existe essa contradição insanável: *fazer a interpretação revogatória ou ab-rogante da norma*. E esta interpretação dever-se-á considerar acertada, visto que aquela contradição não se verifica apenas entre normas de igual hierarquia, mas também com uma outra de ordem indubitavelmente superior: o supracitado preceito constitucional.

Ora, quanto à questão vertente, verifica-se que hoje em dia se mostram reunidos *todos* aqueles pressupostos que, conforme nos é dado perceber, *impõem* a interpretação *ab-rogante* do aludido art. 1268⁷¹.

Por isso, dadas as razões esquematicamente alinhadas – e outras há – afigura-se que a antiga⁷² ‘máxima’ de Oliveira Ascensão – “a base de toda a nossa

70. Neste caso, a sobredita imposição de uma efetiva celeridade é ainda mais notória. Na verdade, a hoje normal utilização da internet veio alterar radicalmente a possibilidade de uma *longa espera* de soluções. Há mais de 10 anos George Steiner escreveu: “A introdução por Gutenberg do carácter móvel foi (...) uma aceleração [na produção do livro]. (...). A revolução eletromagnética em curso é uma mutação de uma ordem incomparavelmente mais revolucionária” e acentua ainda que segundo o MIT “a arte da produção do livro estará tão ultrapassada em 2120 como hoje a arte do ferreiro” (Cf. STEINER, George. *Os Logocratas*. Lisboa: Relógio de Água, 2006. p. 64 [o original desta obra é de 2003]).

71. Referimo-nos a uma norma que, segundo conseguimos perceber, não tem paralelo no Brasil.

72. Como numa nota anterior se indicou, a frase foi enunciada pelo Autor num artigo publicado na ROA em 1974 (e referente a uma intervenção ainda anterior), ou seja,

ordem imobiliária não está no registo mas na usucapião” – se revela hoje em dia *ultrapassada*, mesmo porque o aludido art. 1268º do Código Civil, para, a propósito da interpretação das leis, de novo citar este conceituado Professor, é uma “norma morta” que já “na realidade nenhum sentido alberga”⁷³.

11 – O último tema que me propus sumariamente expor, diz respeito ao sistema português de registo imobiliário que deve ser considerado como um *registo de direitos*, credível e facilmente cognoscível por todos. Esta conclusão, a meu ver, deve ser realçada, dado que a evolução do comércio jurídico imobiliário torna profícuo, senão mesmo necessário, um registo público *fiável e informatizado*. E o nosso é-o. Na verdade, em síntese, ter-se-á de salientar o seguinte:

– O Registo Predial português publicita Direitos com a garantia de que os factos que os titulam estão devidamente documentados (art. 43º/1 do C.Reg. Pred.) sendo esses documentos válidos formal e substantivamente (art. 68º do C.Reg.Pred.);

– Os sujeitos ativos e passivos dos atos e dos negócios jurídicos publicitados têm de possuir a capacidade e a legitimidade necessárias para terem podido celebrar tais atos e negócios, o que deve ser examinado e comprovado pelo jurista legalmente habilitado para tanto (que é denominado ‘conservador’ ou ‘registador’) quando admite a registo os pedidos formulados pelas partes (art. 68º do C.Reg.Pred.).

– Além disso, o acto que ficou registado só o pôde ter sido porque foi verificada a existência de um *nexo causal* bastante, à face do que atestam os títulos e do que a lei consente, para que o Direito do transmitente pudesse ter sido alienado ao adquirente e porque foi possível inscrever, até originalmente se for o caso, o seu Direito e, tratando-se de encargo, porque o bem está inscrito a favor de quem o onera (ou tal oneração se processa contra ele). Com efeito, os princípios do trato sucessivo (art. 34º do do C.Reg.Pred.)⁷⁴ e da legitimação dispo-

ainda no tempo do “velho mundo” *pré-informático*, anterior à internet, o qual era notória e radicalmente diferente do que atualmente se vive.

73. A frase é de Oliveira Ascensão, a propósito da interpretação *ab-rogante* (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira. *O Direito – Introdução e Teoria Geral*. Coimbra: Almedina, 1993. p. 413).

74. É por isso que, mesmo quando o título apresentado é uma decisão judicial transitada, o incumprimento do trato sucessivo *pode impedir o registo definitivo*. Com efeito, se C, pede o registo a seu favor quando o titular inscrito é A e a decisão apenas indica e julgou provado que B transmitiu a C, enquanto não for também comprovado que, por seu turno, B adquiriu de A, tal registo definitivo não pode ser feito.

sitiva (art. 9º do do C.Reg.Pred. e 54º/2 do C.Not.) a tanto obrigam. Assim, a verificação fez-se rigorosamente em dois momentos distintos: no da titulação e ulteriormente no do Registo até porque entre aquela e este é possível que tenha sido inscrito qualquer outro facto que, dado o princípio da prioridade, obste a que possa depois ser lavrado o registo definitivo do mencionado acto.

– Quanto à proteção de terceiros: apesar da revogação – que já foi justificadamente cognominada como “anómala” – do Acórdão Uniformizador nº 15/97, de 20 de maio (Tomé de Carvalho) pelo posterior nº 3/99, de 10 de julho (Pereira da Graça) – corroborado pelo nº 4 que foi aditado ao art. 5º do C.Reg.Pred. –, e que anuiu ao conceito restrito de terceiro, no que a própria Jurisprudência se mostrou hesitante, como desde logo se constata pelos *muitos votos de vencido* daquele posterior Acórdão, tais nº 4 e decisão do Supremo não permitem retirar o *alcance geral* da norma fundamental do nº 1 do art. 5º como, aliás resulta do carácter *meramente interpretativo* daquele nº 4⁷⁵, *nem pode* igualmente significar que o legislador quis deixar desprotegidos os terceiros – os vários terceiros⁷⁶ – que confiaram no Registo. É o que também decorre dos demais princípios acolhidos pelo nosso sistema, bem como da atual redação do art. 1º do Código Reg.Pred. que, como inicialmente se referiu, alterou significativamente o normativo que constava dos anteriores códigos, alteração que foi determinante, mas que não foi, nem tem sido, salientada pela Jurisprudência.

– Direi ainda que nos nossos dias, na era da informática e da internet, só um “Registo de Direitos” está tecnicamente apto para sustentar e difundir uma

75. Como é dito em alguns acórdãos do STJ (disponível em [www.stj.pt/jurisprudencia/ basedados]). A título de exemplo, veja-se o Acórdão de 23.01.2001 (Moitinho de Almeida) que conclui: “O n.º 4 do art.º 5 do CRGP, introduzido pelo DL n.º 533/99, de 11/12, é norma interpretativa, que se integra na lei interpretanda, não se verificando qualquer das ressalvas previstas no art.º 13, n.º 1, do CC”; e o Acórdão de 01.06.2006 (PEREIRA DA SILVA) que, a propósito do conceito restrito de terceiro, refere: “(...)”, tendo recebido consagração no n.º 4 do art. 5.º do CRGP, com a redacção que lhe foi dada pelo DL n.º 533/99, de 11 de dezembro, norma de natureza interpretativa”.

76. Como se tem observado [e o fez Mónica Jardim na sua tese *Efeitos substantivos...*], há “vários terceiros”. Só os previstos no C.R.Pred. serão os do art. 5º, do art. 17º, nº 2 e do art. 122º. Contudo, afigura-se-nos descabido, desnecessário e mesmo incomportável citar, num simples artigo, os vários entendimentos e os doutos trabalhos que entre nós têm vindo a lume a propósito (e a despropósito) do debatidíssimo conceito de terceiro, até porque, sendo tema muito importante, também não deixa (*hélas!*) de ser *quase o único* que é doutrinariamente aprofundado a propósito do Registo Predial. Parece-me, pois, que sobre ele aqui nada mais será oportuno dizer.

informação credível (nacional e internacionalmente) sobre a situação jurídica dos prédios. Contudo, não se deve pedir ao Registo aquilo que ele não deve, nem está preparado para dar. Refiro-me essencialmente à *solução de questões litigiosas*, que só judicialmente podem ser resolvidas, como por exemplo no caso de descrições fortuita ou intencionalmente duplicadas e com inscrições incompatíveis⁷⁷. É claro que nessas circunstâncias tem de ser apurado qual é o direito realmente existente e qual foi o fraudulentamente inscrito. Resolver essas questões, assim como quaisquer outros *litígios*, não cabe ao Registo, mas sim ao Tribunal.

12 – Em conclusão: julgo que é acertado e coerente acreditar na confiabilidade do nosso Registo Predial ou Imobiliário. A exatidão das situações jurídicas publicadas não deve ser tida como exclusiva dos sistemas registrais germânicos, Torrens e similares que, apesar de a terem num grau muitíssimo elevado, consabidamente são muito diferentes dos que, como o português, derivaram das conceções contantes do Código de Napoleão e que depois foram vertidas no Código Civil.

No entanto, apesar desta circunstância, tal confiabilidade pode existir quando um sistema registral *tem a necessária perfeição técnico-jurídica* ao serviço do Direito, como atualmente se verifica – e é internacionalmente reconhecido – no sistema registral português, *muito diferente* de outros de raiz latina (como os italiano, francês e belga), tecnicamente avançado (identicamente ao espanhol) e totalmente informatizado não apenas nos atos lavrados desde a reforma de 2008 (que a tanto obrigou), mas também de *todos* os anteriores – pelo menos, e em todas as conservatórias, desde 1940, isto é, há mais de 75 anos (!) – e se, porventura, vier a lume qualquer outro, ainda que seja do século XIX, não é publicitado sem ser previamente informatizado.

Face a tudo o que referimos, porque não defender então – como creio que temos o dever científico de o fazer – que tal credibilidade, com as suas benéficas consequências, realmente *existe no nosso sistema registral*, que inscreve a situação jurídica dos prédios com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário e acolhe todos os relevantes princípios, designadamente os da prioridade,

77. Neste sentido foi proferido o Acórdão Uniformizador n.º 1/2017 (Vieira Gomes), publicado no Diário da República n.º 38/2017, Série I, de 2017-02-22, no qual se concluiu: “Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”.

da legalidade, da presunção de verdade e exatidão, da proteção de terceiros, da legitimação dispositiva, do trato sucessivo e da obrigatoriedade de registrar, que são os característicos de um “Registro de Direitos” e os que se ajustam às necessidades e exigências dos mercados e da atual Sociedade de Informação?

A resposta, como tentei exprimir, não deve deixar de ser a afirmativa, apesar do arcaísmo de algumas disposições da lei civil que, sobretudo à luz da Constituição, me parece que devem ser interpretadas atualisticamente, a despeito dos óbices e reservas que a doutrina sempre coloca a esta espécie de interpretação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes*. Lisboa: Themis, 2005. Ano VI, nº 11.
- ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria Geral da Relação Jurídica*. Coimbra: Almedina, 1987. v. II.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil-Reais*. 5. ed. refundida. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *O Direito – Introdução e Teoria Geral*. Coimbra: Almedina, 1993.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. In: *ROA – Revista da Ordem dos Advogados*, 1974. p. 5-46, nº 34º.
- ASSUNÇÃO CRISTAS, et al. *Transmissão da Propriedade e Contrato*. Coimbra: Almedina, 2001.
- BOLÁS ALFONSO, Juan, et al. *La seguridad jurídica y el tráfico mercantil*. Madrid: Civitas, 1993.
- BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia Material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião Administrativa*. Rio de Janeiro: Editora Saraiva, 2016.
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes; MOREIRA, Vital. *Constituição da República Portuguesa: Anotada*. 3. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.
- CAMPOS, Maria Isabel Helbling Menéres. *Da Hipoteca*. Coimbra: Almedina, 2003.
- CASALI, Guilherme Machado. *Sobre o conceito de segurança jurídica*. Disponível em: [www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/guilherme_machado_casali.pdf].

- CLAUS-WILHELM CANARIS. *Systemdenken und Sisteembegriff in der Jurisprudenz*. Trad. CORDEIRO, António Menezes. Lisboa: "Fundação Calouste Gulbenkian", 2002.
- CORDEIRO, António Menezes. *Direitos Reais, 'Reprint'*. Lisboa: Lex, 1979.
- CORDEIRO, António Menezes. Evolução Juscientífica e Direitos Reais. In: *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 45, p. 71-112.
- DEMOGUE, René. *Les notions fondamentales du Droit prive: essai critique*. Reimp. Paris: La Mémoire du Droit, 2001.
- DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 3. ed. Parede: Principia, 2013.
- DUARTE, Rui Pinto. A reforma do registo predial de julho de 2008. In: *Revista do Notariado*, nº 1. Lisboa: Ordem dos Notários, maio de 2009, p. 5-33.
- EHRENBERG, Victor Gabriel. Seguridad jurídica y Seguridad del tráfico. *Cuadernos de Derecho Registral*. Trad. PAU PÉDRON. Madrid: Fundacion Beneficentia et Peretia Juris, 2003.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira. A Sociedade da Informação e a valia do Registo Predial. In: *O Direito*, Ano 147º, 2015, II, p. 485-551.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Noções de Direito Registral*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1994.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira. Posse ou Registo? In: *ROA – Revista da Ordem dos Advogados*. Livros e Temas, Ano 54, v. II, julho 1994.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira. A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?. In: *RED – Revista Eletrónica de Direito*. p. 2-43, nº 2, outubro 2013. Disponível em: [www.cije.up.pt/download-file/1198].
- MACHADO, J. Baptista. *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*. Coimbra: Almedina, 1985.
- MARQUES, Alexandra Gonçalves. A transmissão da propriedade em Portugal: a questão informacional subjacente ao registo predial. In: *O Direito*, 143º (2011), p. 93-134.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. *De la Publicidad contratual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*. Pamplona: Thomson: Civitas, 2008.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. La inscripción como título-valor o el valor de la inscripción como título. In: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 703, 2007. p. 2062-2161.
- MIMOSO, Maria João; RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso. *Reconfiguração do Consensualismo Contratual: as ações tituladas nominativas e os limites à transmissão*. Disponível em: [http://julgar.pt/author/maria-joao-mimoso].
- NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: *Noticias de la Unión Europea*, Wolters Kluwer. Ano XXII, Febrero, 2007. p. 322.e ss, nº 265,

- OLIVEIRA, Fernanda Paula, et al. *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Comentado*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2016.
- SOTTOMAYOR, Maria Clara. *Invalidade e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa Fé*. Coimbra: Almedina, 2010.
- STEINER, George. *Os Logocratas*. Lisboa: Relógio de Água, 2006.
- STEINER, George. *As Artes do Sentido*. Lisboa: Relógio d'Água Editores, 2017.
- TORRE, Maria Enza la. *Contributo alla Teoria Giuridica del Documento*. Milano: Giuffrè Editore, 2004.
- WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A M. HESPANHA. Ed. da Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.
- ZWEIG, Stefan. *O Mundo de Ontem-recordações de um europeu*. Porto: Porto Editor.

PESQUISAS DO EDITORIAL

Veja também Doutrina

- A publicidade no sistema registral imobiliário, de Marcelo Krug Fachin Torres – *RDI* 72/201-263 (DTR\2012\44777); e
- A publicidade registral versus a tutela da privacidade em perspectiva de direito comparado: Portugal e Brasil, de Jéverson Luís Bottega – *RDI* 75/97 (DTR\2013\10165).