

A Sociedade da Informação e a valia do Registo Predial

DR. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO

SUMÁRIO: 1. *Introdução*. 2. *Resistência à mudança*. 3. *Os conceitos e a realidade*. 4. *A depreciação do Registo Predial*. 5. *O Registo Predial na atualidade*. 6. *Registo declarativo?* 7. *Consensualismo e liberdade de forma*. 8. *Posse e registo*: 8.1. *Novas ideias*; 8.2. *Os documentos e a usucapião*; 8.3. *Atuais princípios*; 8.4. *A segurança na aquisição*; 8.5. *A notoriedade da posse*; 8.6. *A situação jurídica dos imóveis*; 8.7. *Contradição insanável*; 8.8. *O artigo 1268.º/1 do C.C.*; 8.9. *Síntese*. 9. *A garantia dos direitos inscritos*. 10. *Prédios não descritos, vários “registos” e descrições duplicadas*. 11. *O Registo enunciativo*. 12. *Registo de direitos*. 13. *Fins do Registo Predial*. 14. *O Registo Predial e a informação eletrónica*. 15. *Sinopse*.

1. Introdução

Há mais de um quarto de século, e de então até ao presente, professores de Direito e especialistas em diversas áreas de conhecimento têm feito estudos, conferências e intervenções sobre “informática jurídica”¹ e a sua notória repercussão na vida contemporânea, bem como sobre o Direito na “Sociedade da Informação”², pelo que retornar aos aspetos gerais deste tema soa a arcaísmo e arrisca-se a evidenciar uma dispensável insistência.

¹ V.g. É o caso da conferência feita por MENEZES CORDEIRO na Ordem dos Advogados, há mais de 25 anos – em 1988 – intitulada: *Ciência do Direito e informática*.

² A coletânea “Direito da Sociedade da Informação” começou a ser publicada em 1999 (Vol. I) e, desde então, já foram editados 10 volumes (Cf. Coimbra: Coimbra Editora, 2012) contendo relevantes artigos.

Todavia, pensámos que um breve proêmio não seria redundante, e antes devíamos apresentá-lo, ainda que sumarissimamente, pela razão metodológica de melhor introduzir a matéria que queremos tratar.

Sabemos que na Sociedade da Informação quase todos os meios comunicação e de informação, assim como as denominadas ferramentas de difusão do conhecimento *mudaram de paradigma*, o que é explicado pelo nascimento e rápido desenvolvimento da transmissão eletrónica, que passou a ser generalizada, automática, imediatamente disponibilizada para todos e depois até tornada *obrigatória* nos diversos serviços públicos e privados.

Um insignificante evento que ocorra em algum lugar é imediata (instantaneamente) conhecido ou cognoscível por quem quer, em qualquer parte. A “revolução da informática” e seu impacto científico (v.g. na atual “tecnociência”), político e cultural, alterou radicalmente o *modus vivendi* individual e coletivo que existiu até ao terceiro quartel do século XX³. A partir de então entrou-se, como muitos dizem, quiçá empoladamente, numa “nova era da história da civilização”. Generalizaram-se e banalizaram-se as “relações virtuais” e as comunicações através das “redes sociais”. Tudo passou a ser ‘global’ – emergiu e expandiu-se a *globalização*⁴ integral, da informação, da documentação, do mercado ...⁵, passando a exigir uma “abordagem transversal” (jurídica, económica, sociológica...) das questões e bem assim a *internacionalização* de numerosas atividades, tendo transformando a sociedade contemporânea na famosa “Aldeia

³ É o que, entre outros, referem: LOBO, Luis em: *A Revolução da Informática* (consultável em: <http://luizlobo.wordpress.com/2007/08/30/a-revolucao-da-informatica-4/>) e LYRA, Jorge L. de, em: *A universidade e a revolução informática* (vide: <http://www.ime.usp.br/~is/infousp/delyra/delyra.htm>).

⁴ Já há anos que têm sido muitos os estudos e os colóquios que confrontam a “Sociedade da Informação” com a “Globalização” e o Direito. A título exemplificativo cite-se o estudo de OLIVEIRA ASCENSÃO *Sociedade da Informação e Mundo Globalizado* apresentado num já distante Colóquio no qual o Autor conclui que “a globalização, conjugada com a sociedade da informação, é já uma realidade, e está em progressão constante” (Consultável em: <http://www.apdi.pt/pdf/GLOBOSOCI.pdf>) e os trabalhos que constam de *Studia Iuridica 73 – Globalização e Direito*, Coimbra Editora, 2003.

⁵ Em 2003 Manfred Steger escreveu: “A globalização refere-se a um conjunto multidimensional de processos sociais...” e observava que “o estudo da globalização se situa fora dos domínios académicos estabelecidos actualmente”, devendo notar-se que “o estudo da globalização exige uma abordagem interdisciplinar suficientemente ampla para abranger a «panorâmica completa»“. Em sucessivos capítulos aborda, entre outros temas: “a dimensão económica da globalização”, “a dimensão política da globalização”, “a dimensão cultural da globalização”, “a dimensão ideológica da globalização” e os “desafios ao globalismo”. (Cf. STEGER, Manfred B., *A Globalização*, V.N. Famalicão: Quasi Edições, 2006, tradução de *Globalization*, Oxford: University Press, 2003. As passagens citadas são, respetivamente, de p. 22 e de p. 6).

Global”⁶, em que algo acabado de ser concebido é imediata e mundialmente difundido – e *pressupondo-se mesmo que o é* –, chegando aos confins da Terra, ainda que pouco tempo depois perca atualidade e caia no esquecimento.

Se fizermos um rápido bosquejo pelas páginas da *web*, deparamos com epítomes não menos enfáticos sobre esta “nova era”. Destarte, diz-se que “a tecnologia da informação pode ser pensada como uma revolução semelhante à do livro”⁷. Noutra asserção afirma-se que no final do século XX se introduziu a revolução informática “que modifica profundamente o teor da vida e da comunicação dos homens. É comparável à introdução do fogo no contexto da vida”⁸. E fazem-se outras referências e comparações, mais ou menos exuberantes: diz-se que foi uma revolução semelhante ao aparecimento da máquina a vapor, da roda, da lâmpada elétrica, da imprensa... enfim acentua-se – e a meu ver com justiça – que se tratou de uma revolução capital, decisivamente transformadora dos hábitos sociais e determinante no desenvolvimento das comunidades humanas.

Além das comunicações entre os indivíduos e os povos, os instrumentos que passaram a servir de repositório, classificação, arquivo, pesquisa, documentação e até de prova do cumprimento das obrigações públicas e particulares, são, em geral, necessariamente feitos em suporte eletrónico e arquivados em “bancos de dados” (também conhecidos como “bases de dados”) que podem ser total ou parcialmente conservados em pequenos espaços ou mesmo em minúsculos dispositivos de memória. A existência dos “bancos de dados” e das “plataformas computacionais”, bem como a sua gestão, guarda e conservação por processos eletrónicos, passou a ser indispensável em praticamente todos os países⁹.

Por outro lado, a *internet* tornou-se um agente privilegiado, e hoje quase exclusivo, de difusão de quaisquer mensagens, práticas, notícias e conhecimen-

⁶ Apenas constatamos a realidade. Não pretendemos emitir juízo algum sobre vantagens e inconvenientes que, consabidamente, são de diversa índole: desde logo, a globalização fomentou uma sociedade que vive no *imediatismo* dos objetivos e no *anonimato* das pessoas, como adiante, a propósito da usucapião, referiremos.

⁷ LADEIA, Renato, “A revolução da informática e seu impacto cultural, político e cultural”, em <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:b6MuO2TmZBYJ:www.blogdafei.com.br/infofei/2011/11/a-revolucao-da-informatica-e-seu-impacto-cultural-politico-e-cultural/+>

⁸ Cf.: GRINGS, Dom Dadeus, que diz: “o final do século XX registra uma revolução que modifica profundamente o teor da vida e da comunicação dos homens. É comparada à introdução do fogo no contexto da vida. A partir dele muda não só a maneira de viver, mas até de comer”. (Consultável em: <http://jcrs.uol.com.br/site/noticia.php?codn=89365>).

⁹ Estabeleceram-se inclusivamente sanções a nível internacional e comunitário para os atrasos na adaptação de institutos e serviços à “economia digital”.

tos, até das pessoas. É nos nossos dias obrigatoriamente utilizada (a *internet* e as várias *intranets*) para o cumprimento de toda a espécie de obrigações¹⁰, informações e petições tanto privadas como públicas, como é o caso das fiscais e das judiciais. É outrossim o suporte das atividades de ensino, investigação e aprendizagem, proporcionando também um amplo conjunto de dados bibliográficos. Já há algum tempo Umberto Eco, a este propósito, afirmou: a *internet* é hoje a “mãe de todas as bibliotecas”¹¹. Além disso, vulgarizou-se a busca de conhecimentos através de *ebooks* e dos *sites* das instituições, habitualmente encontrados com apoio de alguma *search engine*.

Numa tese académica publicada no final do século XX – portanto em fase, dir-se-ia, ainda algo incipiente comparativamente com os amplos desenvolvimentos atuais – vimos que se considerou a *internet* “e, mais especificamente, o que ela proporciona, a Comunicação Mediada por Computador (CMC), como a nova tecnologia de informação que vem causando grandes e profundas revoluções no âmago da sociedade”, constituindo “a mais profunda revolução na comunicação desde a invenção da escrita”¹², tendo-se criado uma nova linguagem, cheia de siglas e de termos específicos, totalmente desconhecida na primeira metade do século XX. Por outro lado, é manifesto que os progressos da informática são permanentes, por vezes altamente inquietantes¹³, e em múltiplos domínios não podem deixar de impressionar qualquer pessoa¹⁴.

¹⁰ Refere-se, com alguma razão, que toda esta utilização – e obrigatória utilização – da *internet*, a pressão dos e-mails e a exigência das “respostas na hora” são factos que transformaram a vida numa *ditadura*. A propósito fala-se da “desumanização” e da “escravidão” a que conduzem as atuais tecnologias. Por outro lado, quando há problemas na ligação à *internet* em algumas repartições fica-se paralisado. Quem não ouviu já esta frase: “hoje nada podemos fazer, não temos «sistema»”?

¹¹ Vide: <http://expresso.sapo.pt/umberto-eco-a-internet-e-a-mae-de-todas-as-bibliotecas=f514699#ixzz3ASXrz9hj>. Adiante o conhecido Autor acrescentava; “a Internet ensina os jovens a ler”.

¹² RECUERO, Raquel da Cunha, *A internet e a nova revolução na comunicação mundial*, consultável em: <http://www.raquelrecuero.com/revolucao.htm>

¹³ Os progressos informáticos conduziram à conceção da denominada “inteligência artificial”, a qual, como advertiu o notável cientista britânico STEPHEN HAWKING, pode “ultrapassar a humanidade”. Em entrevista à BBC “afirmou que o desenvolvimento da inteligência artificial poderá significar o fim da humanidade”. (Consultável em: http://www.dn.pt/inicio/ciencia/interior.aspx?content_id=427468).

¹⁴ Num dos temas, denominado “vida inteligente”, da recente conferência intitulada “Admirável Mundo Novo”, promovida pela Fundação Francisco Manuel dos Santos, perguntava-se: “o sensor comanda a vida?” E afirmava-se: “as tecnologias de largo espectro, nas áreas da bioengenharia, da cibernética, da inteligência artificial e da sensorização da realidade, desafiam hoje as fronteiras entre o natural, o social e o artificial. Fala-se de objectos, veículos ou cidades «inteligentes», e de seres vivos «melhorados» [!].)” (*in*: www.ffms.pt).

É desnecessário tecer mais considerações ou citar qualquer outro dos inúmeros trabalhos que se têm publicado, seja em páginas da *internet*, seja em suporte de papel, para se ver que há uma certa unanimidade nos pontos de vista que sumaríssimamente enunciamos, pelo que as várias explicações sobre a decisiva “alteração de circunstâncias”, ou mais ainda, sobre a *completa revolução* social, comportamental e mesmo *civilizacional* que a informática trouxe ao nosso tempo, tornaram-se – há que o reconhecer – uma trivial banalidade, verificando-se que em muitos domínios *passou a ser indispensável*, apesar das habituais discordâncias¹⁵, fazer as participações pela *internet*, tendo-se tornado obrigatória a “procedimentalização eletrónica” que inclusivamente abrange a efetuação de notificações. E quando há avarias nos sistemas, atuações criminosas, invasão dos *hackers* ou outros ‘percalços’ tudo fica imobilizado e nas situações mais graves até os países podem ficar paralisados.

Talvez por tudo isto, enfática mas justificadamente, afirma-se: *o que não está na internet não está no mundo...*

Ressalvados todos os ditos, inexatidões e exageros, uma coisa parece certa: tornou-se realidade incontornável a eclosão de uma *nova era*: a da informação e da comunicação permanente e superabundante – e quiçá mesmo da percepção da realidade –, que foi trazida pela “revolução informática”.

2. Resistência à mudança

Contudo, 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 causadas por aquela “revolução”, não tendo acompanhado satisfatoriamente esta “nova era”¹⁶ e, além disso, alguns juristas

¹⁵ Como dizia o Poeta subsistem sempre alguns saudosistas que inutilmente continuam a protestar porque “o carro bíblico degenerou em automóvel científico como a pena de pato em pena de tinta permanente, as sandálias de Sócrates em sapatos de verniz e o divino Rafael em senhor Fotógrafo” (cf. TEIXEIRA DE PASCOAES, “*Dois Jornalistas*” Porto, 1951, p. 9).

¹⁶ É justo recordar que não são apenas os juristas que reagem negativamente à mudança e ao “acerto do passo” com a nova era. Em muitos domínios verifica-se que subsiste a “resistência à mudança”, persistindo-se em *redizer* o que no passado já foi dito e tido como certo, isto é, na expressão de ALAIN TOURAINE, em insistir no “discurso interpretativo dominante”. Só que aos juristas assiste a particular obrigação *de se adaptarem permanentemente à realidade*, como se dirá no texto.

parece que ainda não refletiram o bastante sobre a incontornável instituição dessa realidade contemporânea¹⁷.

Afigura-se inconveniente que, face à profunda mudança social (especialmente de comportamentos, de mentalidades e de busca de informações) e à globalização dos mercados, ocorrida no mundo inteiro, bem como à de muitos procedimentos relativos à *publicitação dos direitos*, se queiram ainda manter, quase intocados, os esquemas, as práticas, as fundamentações, as regras, as ideias, traduzidas em maneiras de ser e de pensar, tal como foram num passado recente, senão mesmo *basicamente iguais* às anteriores ao terceiro quartel do século XX.

É que o Direito, no seu longo processo histórico-evolutivo, como se percebe e se doutrina, tem de se ir adaptando às situações concretas dos tempos, ao “conjunto da realidade social”, numa “metodologia segura que acerte o passo com o pensamento da sua época”¹⁸. Aliás, é consensual afirmar-se que o estudo do Direito não pode ser dissociado da realidade social¹⁹. E verifica-se que, embora as esperadas alterações legislativas sejam frequentemente demoradas, *a sociedade é dinâmica*, evoluindo permanentemente²⁰. O tempo é inexorável: o que foi real ontem já hoje o não é e o que no presente é certo amanhã não o

¹⁷ Aqui referimo-nos *apenas* à atualização (normativa e doutrinária) que a realidade da “informatização” originou no âmbito da *publicidade dos direitos sobre as coisas*, não à modernização, em geral, do Direito privado. Quanto a esta, Menezes Cordeiro tratou, em termos *científicos*, o tema da modernização do Direito Civil numa conhecida obra, na qual, logo de início, explicando a necessidade dessa modernização (face a evoluções externas e internas), refere: “O direito privado português assenta ainda num Código Comercial de 1888 e num Código Civil de 1966 (...). De todo o modo o diagnóstico é inevitável: há neste momento uma necessidade de modernização”. (Cf. CORDEIRO, António Menezes: *Da Modernização do Direito Civil* – I, Almedina, 2004, p. 17). Ao que penso, e embora não concordando com algumas das ideias mais difundidas, essa “necessidade de modernização” faz-se deveras sentir naquele domínio da publicidade dos direitos sobre as coisas, mas ainda mais acentuadamente *no modo como é entendida e aplicada* a pertinente legislação, tema que procuraremos tratar neste artigo.

¹⁸ Cf. WIEACKER, Franz, “História do Direito Privado Moderno”, tradução de A. M. Hespanha, ed. da Fundação Calouste Gulbenkian, 1980, p. 722.

¹⁹ 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. MACHADO, J. Baptista: *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra: Almedina, 1985, p. 11).

²⁰ 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*, Almedina, 2010, p. 919).

será. Ora, tal como se ensina e se procura demonstrar, o Direito deve adequar-se *permanentemente* a essa dinâmica.

Inocência Galvão Telles, explicando que a lei se deve compreender no seu espírito, expressivamente disse: “Isto mostra como a actividade do juriconsulto se não move no espaço como pura dialéctica distanciada dos factos e da vida. O juriconsulto deve ter a realidade sempre diante dos olhos: é para ela que se legisla”²¹.

Menezes Cordeiro no 1.º Capítulo (intitulado “Os dilemas da Ciência do Direito no final do Século XX”) da sua douda *Introdução* à edição portuguesa da obra de Canaris, *Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito*, escreveu: “O Direito é um modo de resolver casos concretos. Assim sendo, ele sempre teve uma particular aptidão para aderir à realidade: mesmo quando desamparado pela reflexão dos juristas, o Direito foi, ao longo da História, procurando as soluções possíveis”²². E a concluir um anterior estudo publicado na ROA, com o título *Ciência do Direito e Metodologia Jurídica nos Finais do Século XX*, afirmou: “(...) deve ficar também claro que a Ciência do Direito é, antes de mais, a Ciência da resolução dos casos concretos: a sua renovação assume-se, no final do século, como um repensar das soluções dogmáticas”²³.

Na sua “Síntese da Filosofia do Direito”, Paulo Ferreira da Cunha nota: “os Romanos é que inventaram o Direito – forma de na prática se buscar a justiça (...)”. E, para chegar à almejada justiça, o Autor, além de outros tópicos, refere-se à “arte da atribuição”, que significa conceder “a cada um o que é seu”, bem como à “arte do concreto”, que quer dizer: “da justiça concreta e não de uma justiça abstrata, utópica”²⁴ e – concretizaríamos – *ultrapassada* pelas circunstâncias atuais.

²¹ Cf. TELLES, Inocência Galvão: *Introdução ao Estudo do Direito*, reimpressão com notas de actualização, Vol. I, Lisboa: 1988, p. 175.

²² Cf. CORDEIRO, António Menezes: *Introdução* (e tradução) da obra de CLAUS-WILHELM CANARIS, *Systemdenken und Sisteembegriff in der Jurisprudenz*, edição da “Fundação Calouste Gulbenkian”, 2002, pp. IX-CXIV. A passagem citada de p. XXIV. A p. XVIII O Autor observa ainda: “O primeiro óbice que se opõe ao formalismo reside na natureza histórico-cultural do Direito”.

²³ Cf. CORDEIRO, António Menezes: *Ciência do Direito e Metodologia Jurídica nos Finais do Século XX*, in ROA, Ano 48 (1988), pp. 697-768, sendo a parte citada de p. 768. O Autor, a p.703, destaca “a natureza histórico-cultural do Direito”, que “pertence a uma categoria de realidades dadas por paulatina evolução das sociedades”. Este estudo antecipou a sobredita *Introdução* (e tradução com o título “Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito”) da mencionada obra de CLAUS-WILHELM CANARIS, *Systemdenken und Sisteembegriff in der Jurisprudenz*.

²⁴ Cf. CUNHA, Paulo Ferreira da, *Síntese de Filosofia do Direito*, Coimbra: Almedina, 1009, pp.112/113.

3. Os conceitos e a realidade

Pensamos que é desnecessário acrescentar outras referências, ainda que de reputados autores, visto que se afigura existir um generalizado consenso em se considerar que o Direito – realidade “histórico-cultural” – deve estar ao serviço concreto e objetivo da *realidade da vida*²⁵, *daquela que o é no momento presente*, e não da que o foi tanto num passado relativamente remoto, como da que possa ter ocorrido com proximidade do circunstancialismo hodierno, mas que, na verdade, já não lhe é condizente.

Esta é, ao que se crê, a conceção que a Doutrina vem apontando como correta e que também se harmoniza com o objetivo da tentativa de alcançar uma justiça mais coerente e realista.

Todavia, há que o dizer frontalmente, uma coisa é o reconhecimento teórico do acerto e da exatidão dos aludidos conceitos – o que em geral se aceita – e *outra é a aplicação prática* que, habitualmente, os diversos decisores fazem, prosseguindo perseverante, repetitiva, e até rotineiramente, um argumentário conhecido e em muitos casos secularmente reconhecido como correto ou mesmo, como para alguns parece ser, *inquestionavelmente estabelecido*, mas que nas atuais circunstâncias *já não se pode dizer que o seja*.

E assim, tanto em teses, incluindo as consideradas assinaláveis, como em lições académicas, se diz, no essencial, mais ou menos *o mesmo* que uma profusão de reputados autores ensinaram e escreveram sobretudo nos séculos XIX e XX. No entanto, avultem embora a idoneidade e o saber de todos os clássicos mestres, não nos parece que em diversos aspetos das disciplinas jurídicas – salvo, é claro, no tocante a muitas das noções gerais e a vários conceitos e conteúdos de diversas matérias relativamente aos quais os saberes do passado mantêm uma justificada atualidade –, se deva continuar a insistir nos juízos, nos modos de ver e de compreender a realidade que dignificaram e caracterizaram esses “velhos tempos”.

Tal entendimento tradicionalista, ao que nos é dado ver, em diversas matérias – e, ao que penso, com especial evidência para as da *publicidade dos direitos reais* –, resulta profundamente desajustado da realidade atual e da presente “sociedade de informação”. Parece que não se têm tido em conta muitos e relevantes efeitos que se fizeram sentir no que concerne às relações interindividuais e coletivas, bem como aos procedimentos e à prática dos atos.

²⁵ Não pretendemos (nem nos parece que teria cabimento neste singelo artigo) sequer enunciar as posições filosóficas que, na esteira de Philipp Heck e de outros destacados autores, defenderam e defendem que o Direito deve estar ao “serviço da vida”.

No entanto, mostra-se indispensável que a atualização se faça, ainda que, como se verifica no ensino e na aplicação concreta alguns o não pratiquem, nem tão-pouco o defendam. Afigura-se mesmo que a generalidade da Jurisprudência mantém quase intocado o discurso argumentativo e as conceções que dominavam ao longo da última metade do século passado, sem que se tenha querido adaptar à realidade dos “novos tempos”²⁶.

4. A depreciação do Registo Predial

Ora, esta desajustada visão passadista mostra-se sobremaneira patente quando falamos dos *registos jurídicos* e, especialmente, do Registo Predial e do Registo Comercial. Não tanto quanto ao Registo Civil, porque, além da sua já secular obrigatoriedade, foram-lhe à nascença dessa obrigatoriedade (numa “boa hora”) legalmente fixados, de forma clara e praticamente inquestionada, os essenciais *efeitos* que estão presentemente indicados nos artigos 2.º, 3.º e 4.º do Código do Registo Civil. Além disso, a sua total informatização, concretizada já há mais sete anos, bem como a celeridade e a precisão com que, em geral, é feita a permanente atualização das menções contidas nos assentos²⁷, têm contribuído para que a Doutrina e a Jurisprudência lhe reconheçam tais fundamentais *efeitos*.

No entanto, assim não tem acontecido quer quanto ao Registo Comercial – que só em 1986 teve um Código próprio²⁸ –, quer principalmente quanto ao Registo Predial, que apenas em 2008 se tornou legal e diretamente obrigatório em todo o território nacional.

Por outro lado, quem lê alguns dos trabalhos publicados e bem assim a maioria dos arestos dos Tribunais Superiores, fica com a ideia de que muitos

²⁶ Na revista *InVerbis* publicada na *internet* pudemos ler, há já algum tempo, que o Presidente da República afirmou que “o momento atual do país interpela a jurisprudência” a adaptar-se “a novos parâmetros e critérios de aplicação do direito a uma realidade em mudança”, o que, na sua perspetiva, não estava a ser feito. (Cf.: *InVerbis* de 01-jan.-2012, in www.inverbis.pt). Na minha maneira de ver, continua a não estar.

²⁷ Temos considerado que no Registo Civil português vigora *um princípio* que se pode designar como “princípio da atualização oficiosa” já que “o Registo Civil visa publicar o estado civil dos cidadãos de uma forma *permanentemente atualizada*”. Cf. GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira: *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*, Coimbra Editora, 2014, pp. 343/4. A prática demonstra que este princípio tem sido expedita e rigorosamente cumprido.

²⁸ Código que em larga medida foi *desvirtuado* com a lastimável reforma de 2006 (Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29/3) e com a introdução dos denominados “registos por depósito” (“registos?”), aos quais não se aplicam os princípios, incluindo o básico princípio da legalidade (!).

dos nossos decisores e autores se satisfazem (e até se empenham) em *minimizar* o Registo Predial, não tendo em conta que os seus fins – note-se este aspeto essencial – deixaram de ser *apenas* os concernentes à publicitação dos direitos²⁹ e considerando que os seus princípios, os seus efeitos e a sua prática são em quase tudo iguais aos que se verificavam há alguns anos e, em muitos aspetos, até aos que vigoraram há mais de 30 ou 100 anos.

Como já em diversas oportunidades tenho procurado acentuar, dever-se-á dizer que as principais razões invocadas por uma parte da Doutrina³⁰, e sobretudo pela generalidade da Jurisprudência, no sentido de procurar demonstrar que o Registo Predial português não tem grande valia, não salvaguarda jurídica e eficazmente a publicidade dos direitos, bem como a segurança do comércio jurídico imobiliário, nem merece a generalizada confiança pública, *estão presentemente ultrapassadas* e não correspondem à prática quotidiana, nem ao sentir dos cidadãos.

Tais razões são esquematicamente as seguintes:

- a) O sistema registral português é meramente declarativo;
- b) No plano substantivo o sistema aquisitivo é de título – e não de título e modo – operando-se a aquisição por mero efeito do contrato e podendo este ser livremente formalizado, atento o princípio da “liberdade de forma”;
- c) A posse prevalece sobre o Registo, visto que, como há bastantes anos disse Oliveira Ascensão, “a usucapião constitui o fundamento primário dos direitos reais na nossa ordem jurídica, não podendo esquecer-se que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião”³¹;

²⁹ Como adiante se explicitará, o artigo 1.º do Código do Registo Predial (C.Reg.Pred.) passou a ter uma epígrafe diferente (*fins do registo* e não apenas *finalidade do registo*) e uma redação que *também* engloba o desígnio da “segurança do comércio jurídico imobiliário”, que apenas doutrinariamente – e não de forma *expressa* no Código – era considerado como um importante objetivo do registo. Consequentemente, até se deve entender que desconsiderar esta nova finalidade explícita no C.Reg.Pred. vigente equivale ao *não cumprimento* da lei.

³⁰ Dizemos “uma parte” e talvez devêssemos dizer uma *pequena* parte, visto que a generalidade da Doutrina reconhece a importância dos registos. Para citar apenas um Autor, recorde-se o que escreveu Oliveira Ascensão: “Sempre se sentiu a necessidade de tornar conhecida a situação jurídica das coisas (...). Actualmente, revestem especial importância os registos públicos” (Cf.: ASCENSÃO, José de Oliveira: *Direito Civil – Reais*, 5.ª ed. revista e ampliada, Coimbra Editora, 1993, n.º 161. P. 333). Quanto às múltiplas funções do Registo Predial, adiante citaremos a opinião de Rui Pinto Duarte.

³¹ Cf.: ASCENSÃO, José de Oliveira: *Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa*, in ROA, Ano 34.º, pp. 43-46.

- d) O Registo dirige-se mais à publicidade do que à garantia dos direitos: é um Registo que não protege terceiros – tendo, aliás, sido fixado o “conceito restrito de terceiro” – e que respeita a aquisições ou mutações, pois “o que se regista são as vicissitudes do domínio, as mudanças da sua titularidade”³²;
- e) Muitos dos prédios não se acham registados e também há vários registos públicos que não estão coordenados;
- f) O Registo não dá nem tira direitos, apenas os conserva.
- g) O Registo é de títulos e não de direitos.

5. O Registo Predial na atualidade

Creio que é oportuno apresentar algumas ideias e recordar factos e normas sobre o *atual* Registo Predial e assim poder contribuir para demonstrar, objetivamente, que *todas* aquelas considerações depreciativas presentemente não estão atualizadas, nem se mostram rigorosas.

Em primeiro lugar, temos de saber que o Registo Predial *é hoje muito diferente* do que foi. Apesar da hodierna insegurança dos *títulos* ter dificultado a atividade registral³³, devemos reconhecer que as supracitadas ideias sobre o Registo, que corresponderam ao tempo passado e ao dos anteriores códigos e que tiveram a sua justificação no “Velho Mundo” dos papeis, das arcaicas inscrições manuscritas em diversos livros interligados por “cotas de referência”, das descrições primitivas, dos arquivos poeirentos e dos lentos e ineficientes procedimentos, *já não têm cabimento algum à luz da realidade atual e do vigente C.Reg.Pred.*, muito menos depois das sucessivas alterações, incluindo da que teve lugar em 2008 (Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4/7) com a institucionalização do Registo Predial diretamente obrigatório em todo o território nacional.

Ademais, há que reconhecer que algumas daquelas razões, mesmo no passado, nunca estiveram totalmente certas. Assim, ainda que admitindo ter de reeditar algumas das considerações feitas em ocasiões anteriores, pareceu-me

³² Cf. a citação de ORLANDO DE CARVALHO feita no Acórdão Uniformizador n.º 3/99, *in D.R.* n.º 159, de 10-7-1999, nota “3”.

³³ É sabido que a dispensa do título *notarial* e a sua substituição pelo simples título *particular* (que em vários casos nem carece de qualquer autenticação) veio gerar maiores riscos de adulteração da vontade real dos contraentes e até falsidades. Todavia, a “questão do título” é diferente e de outro âmbito. Se o que baseou o registo for falso, determina a nulidade deste (artigo 16.º, a), do C.Reg. Pred.), mas, como é evidente, tais possíveis casos de nulidade das inscrições nada têm a ver com o crédito e a valia do Registo Predial, assim como os eventuais casos de nulidade da sentença não prejudicam a credibilidade e geral oponibilidade das decisões judiciais.

pertinente apresentar sucintamente os principais motivos da minha discordância quanto aos mencionados argumentos depreciativos do Registo Predial.

6. Registo declarativo?

Quanto à razão indicada na alínea a), dever-se-á dizer que o sistema registral português *não é* “meramente declarativo” (ainda que essa característica de um sistema não tenha a relevância que, por vezes se lhe atribui³⁴). Bastaria o caso da hipoteca – apesar de o n.º 2 do artigo 4.º do C.Reg.Pred. o apresentar (erroneamente) como “exceção” – para se concluir que há, pelo menos, esse significativo caso³⁵ em que é constitutivo.

Deve recordar-se que a hipoteca é, no ponto de vista ora tratado, *um registo fundamental* e nunca uma inscrição “excepcional”. O Registo Predial nasceu exatamente *para inscrever as hipotecas* e as leis registrais são outrossim denominadas e conhecidas como “leis hipotecárias”³⁶, sendo o Direito Registral igualmente qualificado como Direito Hipotecário.

Além de que (como já temos referido³⁷), há outros casos em que o registo é constitutivo. Sem recorrer à debatida questão da penhora³⁸, afigura-se-nos que é indubitavelmente constitutivo na hipótese do “ónus de renúncia” à

³⁴ Como diz Mónica Jardim “o princípio da fé pública registral ou a forte tutela concedida aos terceiros não depende, por qualquer forma, do facto de ser reconhecida ao registo uma função constitutiva, não supondo a adopção de um sistema de modo ou de um sistema de título e modo (no qual o modo seja o registo)”. E cita exemplos de sistemas constitutivos nos quais, segundo a sua expressão, a proteção concedida aos terceiros não é forte, como no caso da Grécia ou da Holanda e, ao invés, sistemas que não são constitutivos e em que essa proteção é forte, como no caso da Espanha. (Cf. JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa: *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Almedina, 2013, pp. 889-890).

³⁵ E principalmente, para a maioria dos autores, quando se trata da *hipoteca legal*.

³⁶ Foi entre nós o caso dos primeiros “códigos” dos registos: a “Lei Hipotecária” de 26 de outubro de 1836 que criou em Portugal o “Registo das Hipotecas” e seguidamente a “Lei Hipotecária” de 1 de julho de 1863. Também é o caso da Espanha em que ainda hoje as disposições equivalentes ao Código do Registo Predial constam da “Lei Hipotecária” de 8 de fevereiro de 1946 e do “Regulamento Hipotecário” de 14 de fevereiro de 1947, parcialmente alterados por sucessivos diplomas.

³⁷ Cf.: GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira, *Temas de Registos e de Notariado*, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 359/360 e nota (25) e, recentemente, no citado *Ensaio sobre a Problemática...* pp. 464-467.

³⁸ Sobre o caso da penhora é sabido que não tem havido uma unanimidade de entendimento sobre o efeito constitutivo do registo, muito embora, sobretudo depois do Ac. do STJ de 12/1/2012 (consultável em www.stj.pt/jurisprudencia/basedados) e das razões aí justamente aduzidas, nos pareça difícil sustentar que não o tem. Tocamos recentemente neste assunto no citado *Ensaio sobre a Problemática ...* pp. 465 e nota (1060).

indemnização³⁹, na do “destaque” da parcela de terreno para construção e do correspondente “ónus do não fracionamento”⁴⁰, bem como em mais situações que será desnecessário pormenorizar. Diremos ainda que, a nosso ver, de modo similar a todas elas, temos o caso da inscrição de operações de transformação fundiária⁴¹.

É, aliás, à face da legislação vigente, de certo modo redutor que, ao definir um sistema de registo, se considerem (como habitualmente) as expressões “declarativo” e “constitutivo”, como sendo apenas referentes à *aquisição* do próprio direito real – numa perspectiva que se me afigura ter tido raiz germânica – e não no sentido em que tais expressões também são hoje utilizadas, respeitando tanto a quaisquer constituições⁴², extinções e modificações

³⁹ Trata-se do “facto sujeito a registo” previsto na al. *t*) do artigo 2.º/1 do C.Reg.Pred. e cuja inscrição é lavrada “com base na declaração do proprietário ou possuidor inscrito perante a entidade expropriante” (artigo 52.º do mesmo Código). É claro que não é por essa *simples declaração* (na qual o declarante *apenas manifesta uma intenção*, dizendo que pretende proceder à feitura de obras no seu prédio e que, no caso de as vir a fazer – aliás, não se compromete a fazê-las e por vezes nem as faz – e de uma eventual futura expropriação, *renuncia* ao aumento de valor da indemnização, que poderá derivar de tais obras) ou unicamente por virtude dessa declaração, que o ónus fica automaticamente constituído. É evidente que ele *só se constitui como ónus* quando a inscrição é feita.

⁴⁰ O registo da “parcela” e do correspondente “ónus do não fracionamento” é feito de harmonia com o estabelecido nos n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9/9.

⁴¹ É o “facto sujeito a registo” previsto na al. *d*) do artigo 2.º/1 do C.R.P. Quanto a nós a inscrição era mais nitidamente constitutiva quando a alínea teve a redação que inicialmente era dada pelo Decreto-Lei n.º 533/99 de 11/12. Contudo, apesar da ambiguidade da atual (equivocada) formulação, parece que o efeito constitutivo da inscrição se mantém. Vejamos este exemplo simples: o proprietário de um terreno, devidamente registado, decide loteá-lo e obtém o respetivo alvará. Todavia, porque, por hipótese, verificou haver desinteresse do mercado na compra de “lotes”, abandona a ideia de os transmitir separadamente e decide não registar o loteamento. Esse proprietário pretende agora vender o terreno *na sua totalidade*, como um só prédio. A descrição registral continua, portanto, intocada, mencionando “um terreno”. Precisa de praticar no Registo Predial (ou em algum outro lado) qualquer acto? É óbvio que não. Nem tem que solicitar na autarquia a anulação do alvará, nem necessita de inscrever o loteamento e depois pedir a reanexação dos lotes. Desistiu do loteamento e *nunca o chegou a registar*. O prédio continuou *jurídica e registralmente uno*. Não foi o alvará – que é apenas *um título que permite* efetuar o registo e o fracionamento – que *transformou* o prédio uno em lotes e que lhes deu autonomia jurídica. Isso *só pode ser obtido com a inscrição do loteamento*. Referimo-nos ao efeito constitutivo destas inscrições num estudo sobre os loteamentos urbanos (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira, *Urbanismo e Registo: o caso específico dos loteamentos urbanos*. In: “Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território – Estudos”, Volume II. Coimbra: Almedina, 2012, pp. 279-309).

⁴² Creio que este é o vulgaríssimo caso do registo da propriedade horizontal que encontra corroboração no disposto no artigo 62.º/1 do C.N. É que não é possível a inscrição de direitos sobre frações autónomas se o “estatuto real” do prédio no regime da propriedade horizontal,

registáveis⁴³ operadas nos direitos reais⁴⁴, como aos demais por lei sujeitos a registo (que não se referem unicamente àqueles direitos) e também no sentido de significar que o registo é constitutivo não apenas quando sem ele *não existe* o Direito, como tradicional e etimologicamente se entende, mas ainda numa outra aceção: a de que, apesar de o Direito *já existir* antes do registo, no entanto ele *não é executável* (neste sentido, não é na prática efetivo, “existente”) sem ter sido registado⁴⁵. Ou seja: a constitutividade do registo – num entendimento “mais latino”, e portanto concorde com o nosso sistema jurídico – parece-me que está essencialmente ligada à *possibilidade do exercício* do Direito e não à sua *gênese*⁴⁶.

Em síntese, verifica-se, *pelo menos*, que a expressão “excetuam-se” utilizada no artigo 4.º/2 do C.Reg.Pred. não pode ser tomada no seu sentido técnico-jurídico, já que, comprovadamente, não se está perante uma “exceção”.

Por conseguinte: não parece que seja rigoroso – poder-se-ia mesmo apelidar de *inverídico*, visto que contraria disposições expressas da lei – concluir que o sistema registral português é meramente (ou unicamente) “declarativo”. A verdade é que *nuns casos*, como nos da generalidade dos registos de aquisição, ele é declarativo, mas *noutros* – como exemplificativamente nos da hipoteca, do “destaque da parcela” e do respetivo “ónus de não fracionamento” ou no do “ónus de renúncia” – ele é claramente constitutivo.

através do registo desta, não estiver previamente feito. A exceção do n.º 2 (que apenas visa facilitar a negociabilidade da fração) não perverte aquela regra, visto que o registo da constituição da p.h. e o referente à fração têm, depois, de ser efetuados *simultaneamente*. (Cf. nossos citados *Temas...*, p. 335).

⁴³ A eficácia constitutiva do registo (quanto aos factos a ele sujeitos) significa, no dizer de MÓNICA JARDIM, que “o assento registral é um requisito indispensável para que se opere a mutação, previamente acordada, da situação jurídico-real. Os direitos reais que tenham por objecto imóveis não se constituem, não se transmitem, não se modificam nem se extinguem antes de ser lavrado o respectivo assento registral”. (Cf. JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa: *Efeitos Substantivos...*, p. 49).

⁴⁴ Seguindo a terminologia da lei portuguesa [v.g., em parte, na al. a) do artigo 2.º/1 do C.Reg.Pred.], poderíamos dizer: respeitando a quaisquer reconhecimentos, modificações ou extinções dos direitos reais.

⁴⁵ Trata-se do facto de, não obstante o direito já existir na ordem jurídica, no entanto ele *não lograr produzir o seu pleno efeito sem que o registo seja feito*. É, ao que me parece, o que se verifica no caso acima indicado da propriedade horizontal (artigo 62.º/1 do C.N.). Como diz VÍCTOR EHRENBURG, “a essência da inscrição constitutiva assenta em que um determinado facto ou uma determinada relação não pode lograr um efeito legal se não se produziu aquela” (Cf. EHRENBURG, Victor Gabriel – *Seguridad jurídica y Seguridad del tráfico* tradução de António Pau. Madrid, 2003, *Fundación Beneficencia et Peretia Juris* “Cuadernos de Derecho Registral”, p. 30). Talvez pudéssemos acrescentar: “efeito legal” ou “efeito útil normal”.

⁴⁶ Os efeitos da inscrição verificam-se pelo, e durante, o exercício do direito. Também o artigo 4.º/2 se refere à “eficácia” da hipoteca, não à sua constituição.

Daí que tenha considerado mais adequado designá-lo como *semi-declarativo* ou *semi-constitutivo*⁴⁷⁻⁴⁸.

7. Consensualismo e liberdade de forma

Quanto ao argumento acima mencionado na alínea b), diremos que a tradicional ideia da consensualidade⁴⁹ – concordante com o pensamento liberal vertido nos códigos de Napoleão e de Seabra –, considerando (e defendendo) que a transmissão ou constituição dos direitos reais sobre imóveis se opera unicamente pelo mero acordo (*solo consensu*) da vontade das partes e que ela pode ser livremente formalizada, não nos parece compatível com o que outras disposições estabelecem, como é o caso das que atualmente regem o Registo Predial⁵⁰, embora os artigos 219.º e 408.º/1 do CC. continuem intocados e vigentes.

É claro que aquela regra, que radica na passada conceção jusnaturalista e individualista (que hoje se apelidaria de “ultraliberal”), não defende terceiros de boa-fé e na nossa época, em que o contrato pode ser feito num qualquer escritório, momentânea e ocultamente, sem que se disponibilizem *cópias públicas* até

⁴⁷ Assim, poder-se-á talvez propositadamente dizer que é qualificável como um *tercium genus*, nem unicamente declarativo nem constitutivo. Já há anos que venho defendendo esta opinião por me parecer a mais ajustada ao caso do sistema registral português. (v.g., nas conferências feitas na Esade, Barcelona, na AJB e no “Congresso dos Direitos Reais, 35 Anos do Código Civil Português”, realizado em 29 de Novembro de 2003 na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, *in* citados *Temas de Registos e de Notariado*, respetivamente a pp. 647-657, 347-376, sobretudo p.362, e 327-346). Deve ainda atentar-se na circunstância de em diversas situações o registo ser um *pressuposto necessário* para o exercício do direito. É o que nos parece que ocorre em alguns casos (p. ex. no do artigo 62.º/1 do C.N.).

⁴⁸ A introdução do princípio da legitimação dispositiva alterou o “vulgar” entendimento do que por vezes se concebia como “registo declarativo”, mas principalmente o princípio da obrigatoriedade de registar veio possibilitar que logo após a feitura do título aquisitivo *o registo fique atualizado*, de modo idêntico ao que se verifica nos sistemas de registo tipicamente constitutivos (como adiante diremos).

⁴⁹ Orlando de Carvalho explicou: “Ao princípio da causalidade liga-se, entre nós, o princípio da consensualidade, quer dizer, o princípio de que a «constituição ou transmissão de direitos reais sobre determinada coisa dá-se por mero efeito do contrato» como se escreve no art. 408.º, 1º”. (Cf.: CARVALHO, Orlando de: *Direito das Coisas*, edição coordenada por Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães e Maria Regina Redinha, Coimbra Editora, 2012, p. 214).

⁵⁰ Rui Pinto Duarte expressivamente afirma: “A lógica do consensualismo e a lógica do registo são claramente contraditórias: qualquer equilíbrio que se alcance entre elas é instável e dá origem a divergências interpretativas e a litígios”. (Cf. citados *Direitos Reais*, p. 165).

a eventuais interessados, não tem uma sustentabilidade ‘razoável’⁵¹, mormente quando, face à aludida descaracterização e imperfeição de diversos títulos e, conseqüentemente, à mais “fácil” ocorrência de fraudes – que não apenas as informáticas –, se torna imperiosa a defesa desses terceiros e a segurança do comércio jurídico imobiliário.

No plano substantivo demonstra-se que:

- no tocante a todos os imóveis, *não há* liberdade de forma. O *mero acordo verbal* é inválido. Na expressão daquele artigo 219.º, “a validade da declaração negocial” (referimo-nos obviamente à declaração *expressa* nos negócios jurídicos imobiliários) *depende sempre* da observância de uma forma imperativamente estabelecida, como referiremos, e que nitidamente se verifica através das disposições legais aplicáveis aos bens imóveis.
- o contrato é apenas *uma* das causas aquisitivas, mas, no tocante aos diversos registos que quotidianamente são feitos, há muitos (e frequentes, tais como os de ações, providências cautelares, penhoras e operações de natureza urbanística) em que nem sequer o documento referente a um “contrato” é o título apresentado;
- mesmo quanto às causas aquisitivas contratuais, nunca seria generalizável a ideia de que os bens se transmitem sempre por mero efeito do contrato, apesar da referência feita pelo artigo 408.º/1 do C.C., como tem sido abundantemente demonstrado.

Para sintetizar a exposição iremos esquematizá-la em três pontos:

I) Uma das propaladas incorreções (para nós é mesmo uma evidência que se trata de uma inexatidão), repetida e insistentemente asseveradas em inúmeros trabalhos⁵², a propósito do *sistema aquisitivo de imóveis*, consiste em declarar que

⁵¹ É evidente que a norma em causa pretendeu defender o *valor* que, na altura da sua formulação, foi considerado mais relevante: o do “poder da vontade individual” com vista à transmissão imediata da propriedade, que não dependesse da *tradição* ou de qualquer subsequente ato. Desconsiderou-se o *interesse geral* (sobretudo no tocante à defesa do comércio jurídico) e a *proteção de terceiros*, valores que na nossa época se afiguram bem mais importantes. Trata-se, portanto, de intuítos divergentes, mas devemos notar que o interesse coletivo e a segurança do comércio jurídico são hoje em dia *fundamentais*. Por isso, também nos parece arcaica a conceção de que o princípio da consensualidade deva permanecer “como o padrão de referência do pensamento jurídico”. (A conclusão é de MARIA CLARA SOTTOMAYOR em *cit. Invalidade e Registo...*, p. 920).

⁵² Praticamente todos os autores são unânimes a referi-lo. E, a propósito, é frequentemente citado o clássico estudo de Rui Alarcão sobre a forma dos negócios jurídicos, no qual o Autor entende que o C.C. consagra o princípio da *liberdade de forma*. (Cf. ALARCÃO E SILVA, Rui Nogueira Lobo de – *Forma dos negócios jurídicos: anteprojeto para o novo Código Civil*, no B.M.J. n.º 86, p. 177 e ss.).

o acto ou o negócio que lhes respeite pode ser livremente formalizado, atento o princípio *liberdade de forma* consagrado no nosso Direito Civil.

Assim, persiste-se em proclamar que, por regra, o comportamento declarativo é consensual e que o formalismo é a exceção.

É certo que lendo apenas o artigo 219.º do C.C. fica-se com essa ideia. Só que, *no tocante aos imóveis*, e como resulta das disposições aplicáveis, designadamente das constantes do C.C.⁵³, esse conceito não é verdadeiro, já que, de nosso conhecimento⁵⁴, *não existe na lei um único* negócio jurídico aquisitivo ou onerativo de bens imóveis⁵⁵ para o qual seja admitida a mera forma verbal.

Com efeito, *só existe liberdade de forma* no que diz respeito *aos bens móveis* e, mesmo quanto a estes, com restrições no tocante aos que estão sujeitos a registo⁵⁶. De resto, *quanto a todos os imóveis* e com respeito a qualquer acto ou negócio jurídico referente à sua constituição, transmissão ou oneração – e mesmo que simplesmente se trate de *contrato-promessa* meramente obrigacional –, *exige-se sempre* uma convenção formalizada, como mínimo através de documento escrito⁵⁷, o qual “se apresenta sempre como *res signata*” e que constitui

⁵³ Referimo-nos, em especial, ao artigo 875.º – que, respeitando à compra e venda, se aplica aos outros contratos onerosos (artigo 939.º) – e bem assim ao 947.º/1, concernente à doação, que é, sabidamente, o contrato gratuito paradigmático.

⁵⁴ Dissemos que, de nosso conhecimento, não havia negócios jurídicos aquisitivos ou onerativos de bens imóveis meramente consensuais. Contudo, ainda que se “descubra” que existe algum, também não se afigura que, face a essa eventual excecionalidade, possa ser desacreditado o que se refere no texto, ou seja, que quanto aos imóveis é desacertado sustentar que subsiste o princípio da *liberdade de forma*.

⁵⁵ No caso da empreitada, não estamos em face de um desses negócios jurídicos aquisitivos ou onerativos do imóvel e, quanto à hipótese do artigo 1212.º do C.C., a aquisição dos materiais ou do próprio edifício pelo dono da obra não se pode considerar como aquisição de um “prédio”, já que o simples edifício não é “um prédio” autónomo (que possa ser descrito como tal). Em termos de Registo Predial é referenciado apenas como *averbamento* à descrição do solo e esse (o terreno) é que é o *prédio*, no qual foram feitas obras ou construções e que, depois destas, conserva a mesma descrição.

⁵⁶ A liberdade declarativa (art.º 219.º do C.C.) que se aplica a todas as transações que envolvem bens móveis, apenas sofre, como é sabido, a exceção dos móveis sujeitos a registo, cujo regime, em grande parte, também exige uma *formalização*, embora não tão solene quanto a própria dos imóveis.

⁵⁷ É claro que nos casos referidos no n.º 3 do artigo 410.º do C.C. é imposta uma formalização mais exigente. Note-se também que quaisquer actos ou contratos feitos através da *internet* são sempre escritos, mas, além disso, como é sabido, devem obedecer a convénios internacionais e a regras comunitárias, nas quais se estabelecem diversas formalidades, havidas como necessárias “chaves” securitárias.

uma realidade declarativa e probatória que tem uma *forma* “juridicamente relevante ou *suscetível* de adquirir relevância jurídica”⁵⁸.

Daí que se possa afirmar que *os contratos respeitante a imóveis não são consensuais*. As concernentes declarações de vontade se apenas forem exteriorizadas verbalmente são *inválidas*. Quanto a estes bens há, pois, um *princípio* de *formalização necessária*⁵⁹, embora tal formalização tenha presentemente um menor grau de solenidade do que aquele que existia antes de haver sido instituída a obrigatoriedade do Registo Predial⁶⁰.

II) Quanto ao artigo 408.º/1 do C.C., pensamos que, além de se poder colocar a questão da interpretação corretiva que *in casu* se afigura possível⁶¹, teremos de defender, pelo menos, uma interpretação *restritiva* da indicada norma.

E julgamos que, justificando-se (no mínimo) tal interpretação restritiva, não se desvenda porque motivo o preceito continua a ser invocado para desvalorizar os efeitos do Registo Predial. Ao que nos parece, essa disposição legal não tem o alcance que classicamente lhe tem sido atribuído, designadamente pelas seguintes razões:

- i) Em primeiro lugar, como bem se observou, não estabelece um *princípio jurídico*, “não apresentando o grau de abstração e natureza normogénética” [nem o grau de generalização e de relevância jurídica] inerente aos

⁵⁸ As expressões são de Maria Enza La Torre na sua monografia sobre o documento. (Cf. TORRE, Maria Enza la: *Contributo alla Teoria Giuridica del Documento*. Milano: Giuffrè Editore, 2004, p. 13).

⁵⁹ Este *princípio* decorre de várias disposições legais, designadamente, como já se referiu, dos citados artigos 875.º e 947.º/1 do C.C. Por outro lado, não conhecemos norma alguma que valide a transmissão de um imóvel realizada sem observância da forma legalmente imposta (por ex., feita verbalmente).

⁶⁰ Foi o artigo 23.º do citado Decreto-Lei n.º 116/2007 (que instituiu a obrigatoriedade do Registo Predial) que no artigo 23.º declarou dispensável a *escritura pública* em todos os atos aquisitivos, modificativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis, considerando suficiente o *documento particular autenticado*. Quer dizer que permanece indispensável a formalização, *pelo menos* através do documento autenticado.

⁶¹ Adiante – a propósito do artigo 1268.º do C.C. e da controversa prevalência da usucapião – referir-nos-emos à interpretação corretiva, revogatória ou ab-rogante. De momento diremos apenas que, como explica BAPTISTA MACHADO (em *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*: Coimbra: Almedina, 1985, p. 186), “terá lugar apenas quando entre duas disposições legais existe uma contradição insanável”. Pensamos que *tal contradição existe*, desde logo face ao disposto nos aludidos artigos 875.º e 947.º/1 do C.C. e ainda no tocante ao artigo 1.º e a outros preceitos do C.Reg.Pred desse Código, como nos parece ser o caso do artigo 8.º (e da sua *ratio*) e do artigo 17, n.º 2 e bem assim do artigo 291.º do C.C. Afigura-se ainda que para justificar aquela interpretação dever-se-ão considerar os princípios constitucionais (ou *pré-constitucionais*) da certeza e da segurança jurídica.

“princípios”, sendo apenas, e quando muito, uma “regra” do regime do direito⁶² e, mesmo como regra, tem, segundo o entendimento que se crê suficientemente fundamentado (que no ponto iii) referiremos), mera natureza “supletiva”⁶³.

- ii) As “exceções” a que alude o artigo 408.º/1 – e que no próprio C.C. são inúmeras⁶⁴ – alfim, na realidade, não são “exceções” em sentido técnico-jurídico, pois “somente os princípios pelas características fundamentais que apresentam, porque constituem uma *inevitabilidade* do sistema, poderão ser *excecionados*”⁶⁵. Deste modo, resulta evidenciado que não se deve continuar a interpretar a indicada expressão num sentido tradicional, considerando que a norma consagra um “princípio” e que ele comporta algumas “exceções”.
- iii) O que ainda se designa por “princípio da consensualidade” (ou por “consensualismo”), “no ordenamento jurídico português, não passa de uma regra lógica, supletiva, e residual”, ou seja, como pertinentemente notou C. Ferreira de Almeida, “um mito na realidade de múltiplos regimes”⁶⁶. Além disso, verifica-se que a interpretação que considera que o artigo 408.º/1 do C.C. estabelece *princípio* “não tem em conta (...) a

⁶² 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 (consultável em <http://julgar.pt/autor/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 normogenética, 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 normogenética fundamentante” (*idem*), o que não é caso do preceito em causa, como nesse estudo se explica.

⁶³ 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, n.º 11 (2005), pp. 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 uma regra *supletiva*) se transmite por efeito do contrato. Mas, 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).

⁶⁴ Como explica Carlos Ferreira de Almeida, as chamadas “exceções” abrangem “um número impressionante de contratos translativos” (Cf. ALMEIDA, Carlos Ferreira de, citado artigo: *Transmissão contratual...*).

⁶⁵ Cf. MIMOSO, Maria João, com RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso *cit. Reconfiguração...*

⁶⁶ Cf. ALMEIDA, Carlos Ferreira de, citado artigo *Transmissão contratual...*, p. 8 e MIMOSO, Maria João, com RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso *op. cit.* nas notas anteriores, p. 20.

totalidade do direito aplicável, porquanto faz, por um lado, uma leitura parcial do Código Civil e desconsidera, por outro, regimes relevantes regulados por normas exteriores ao Código Civil”⁶⁷.

- iv) A transmissão da propriedade não advém apenas de um acto isolado, mas sim de *um processo* – que descreveremos no número seguinte – “em que cada um dos factos componentes é requisito necessário, embora não seja suficiente, para a produção daquele efeito”, pois verifica-se “que a transmissão da propriedade, no direito português, opera por efeito de um facto complexo de formação sucessiva”⁶⁸, evidenciando-se que tal é exigido numa multiplicidade de situações⁶⁹ e ocorre notoriamente nas contratações da atual “era informática”.

Além de tudo isto, quando não é seguido o processo aquisitivo legalmente imposto, embora, em diversas hipóteses, a transferência da propriedade se dê, no entanto *ela não se dá segundo a formalização adequada*, exigível por lei e nela definida. E isso devia ser valorado, designadamente pela Jurisprudência, sobretudo quando se invoca a consensualidade.

III) À luz das normas vigentes, em especial das que ora regem a titulação e o registo dos atos e negócios jurídicos, parece-nos que não é ajustado à realidade sustentar que hoje em dia a aquisição compreende *apenas* um “ato aquisitivo”. Resulta do normativo vigente que no nosso sistema da transmissão de imóveis não está consagrada a mera titulação “imediate”, sem o apoio do registo, e que a mesma possa ser feita de qualquer modo (ainda que hoje em dia esteja mais facilitada), visto que a lei impõe diligências prévias no início do *processo aquisitivo*⁷⁰.

⁶⁷ Cf. CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *op e loc. cit.*

⁶⁸ As frases são de MÓNICA JARDIM (cit. *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, pp. 418-419) e de Maria Clara Sottomayor que já em nota anterior citamos (cf. SOTTOMAYOR, Maria Clara, cit. *Invalidez e Registo...*, pp. 191 e 920). Estas Autoras apontam as indicadas razões, mas continuam a defender que, apesar de tudo, ainda vigora o consensualismo (por motivos que se nos afiguram ultrapassados, mas que aqui não é simples nem praticável expor).

⁶⁹ Cf. CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *op. cit.* p. 12 e MÓNICA JARDIM, cit. *Efeitos Substantivos ...*, p. 418).

⁷⁰ Dever-se-á considerar, usando a velha terminologia, que agora existe um sistema de “título e modo”? Se entendermos que a falta desse *modo* gera a invalidade da transmissão, a resposta é negativa. Todavia, se admitirmos que, apesar de se tratar apenas de uma irregularidade, é manifesto que se verifica uma *ilegalidade*, decorrente da clara *inobservância da lei*, pelo que, 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,

Repetimos, reafirmando o que já antes havíamos defendido⁷¹: temos de considerar que a *aquisição dos direitos reais*, designadamente a *aquisição contratual*, não consiste unicamente num *acto* isolado, antes se identifica e se desenvolve num *processo* – que se poderá designar como *processo aquisitivo* – que comporta pelo menos três fases ou 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 (artigos 9.º do C.R.P. e 54.º, n.º 2, do C.N.). Ou seja: para a lei, o título translativo da propriedade não pode ser lavrado sem que tal prova seja apresentada⁷²;
- 2.^a) segunda fase: a redação do título;
- 3.^a) terceira etapa: a promoção do registo da aquisição. Com a introdução do princípio da obrigatoriedade de registar, passou a ser imperativo efetuar o registo da aquisição⁷³. É certo que a passagem do Registo Predial a obrigatório, como defendeu Rui Pinto Duarte, “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 artigo 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 compe-

esquemáticamente define o conceito de modo. (Cf. ANDRADE, Manuel A. Domingues de: *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Coimbra, Almedina, 1987, p. 393).

⁷¹ Cf. GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira, citado *Ensaio sobre a Problemática...*, especialmente a pp. 538-540.

⁷² O princípio da legitimação (que nos tem parecido preferível designar princípio da *legitimação dispositiva*) é indubitavelmente um “princípio” e não uma simples “regra” (recorde-se que está inserido na 1.ª 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, aliás, não o chegam a ser, nem o põem em causa. É, porém, inoportuno desenvolver aqui este tema, ao qual já nos referimos em citados *Temas...*, pp. 45-48.

⁷³ 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 gratuidade 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 registo*.

tiria às entidades a que compete?”⁷⁴. Por conseguinte (acrescentamos), apesar de o legislador não ter tocado naquele artigo 408.º, não se deve entender esta norma em sentido estrito e “desgarrado” das demais supra referidas e que ainda consagra o obsoleto e retrógrado “princípio da consensualidade”, mesmo porque, embora tivesse sido pretendido e ficasse consagrado aquando da publicação do Código Civil, a realidade é que hoje em dia, como adiante se irá indicar, “já nenhum sentido alberga” e até contraria outras normas posteriormente publicadas.

Em síntese, 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 obtido o 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 (artigo 9.º/1, do C.R.P. e 54.º/2, do C.N.) *a tal obriga*, Na douda palavra de Menezes Cordeiro (que temos vindo a referir) o artigo 9.º/1 do C.Reg.Pred. veio “condicionar a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia do registo a favor do alienante”⁷⁵.

Por outro lado, uma vez lavrado o título, há ainda uma terceira fase, conclusiva deste processo, visto que os próprios titulares (bem como o adquirente e os demais sujeitos indicados no artigo 8.º-B do C.R.P.) passaram a ser *obrigados* a promover o registo do acto que foi titulado (artigo 8.º/1 do C.R.P.). Portanto, o registo, algo similarmente ao que ocorre nos sistemas constitutivos⁷⁶, fica logo atualizado.

⁷⁴ Cf. DUARTE, Rui Pinto: *cit. Curso de Direitos Reais*, p.146, mas itálico 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*.

⁷⁵ 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 ROA, Ano 45, pp. 71-112 (a parte transcrita é de p. 109).

⁷⁶ 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 este *processo aquisitivo* constituiu, de certo modo, uma espécie de *contraponto* da “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”, até por quem 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, parece-nos que o legislador pretendeu “transferir”, sobretudo para o momento do registo a garantia que anteriormente era conferida pelo título na fase da formalização do negócio jurídico.

A ‘Sociedade da Informação’, a que a reforma do Registo Predial, no seu âmbito próprio – e inclusivamente com a introdução do princípio da obrigatoriedade de registar –, terá pretendido ‘dar resposta’⁷⁷, exige este *processo aquisitivo*⁷⁸ para que as transações se façam com as necessárias garantias e para que, de facto, exista a requerida segurança do comércio jurídico imobiliário.

Deste modo, todas as defesas e salvaguardas que o “processo de registo” da aquisição dos imóveis hoje em dia comporta, permitem concluir que, mesmo considerando que o sistema aquisitivo português permanece, como comumente se entende, de “título” (e não de “título e modo”, como atualmente penso que se deve sustentar que é⁷⁹), ainda assim não é essa circunstância que pode levar o intérprete a desconsiderar a função e os fundamentais efeitos do Registo Predial.

8. Posse e registo

Quanto ao motivo da alínea c): a tese habitualmente defendida de que a posse prevalece sobre o registo. Trata-se de matéria sem dúvida complexa, mas que, nesta sociedade da era digital, mais que nunca antes, carece de ser repensada.

⁷⁷ Como foi clara intenção do legislador. Refere o preambulo do Decreto-Lei n.º 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 (...)”.

⁷⁸ Fernando Méndez, referindo-se ao no sistema espanhol [que é em grande parte idêntico ao português], diz que “no novo Registo a inscrição não publica o direito: é o direito”. E 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, *De la publicidad contractual a la titulación registral El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*. Pamplona: Thompson: Civitas, 2008, pp. 27/28, mas itálico nosso). –

⁷⁹ É a opinião que, à luz da legislação vigente, se afigura mais ajustada. Em nota anterior aludimos ao conceito amplo de modo. Parece que presentemente é justificável considerar que a *obrigação de promover o registo* constitui um *ónus* (há o *ónus de registar*, como justamente refere RUI PINTO DUARTE). Por conseguinte, existindo o princípio da legitimação dispositiva e havendo o “*ónus de registar*”, dever-se-á entender que o sistema passou a ser de *título e modo*.

Já em diversos escritos – o mais recente dos quais foi publicado na RED⁸⁰ – procurei apresentar os principais motivos pelos quais penso ser inadequado aderir à conclusão de que, face às atuais circunstâncias e às novas disposições que regem o Registo Predial, apesar disso a posse ainda continue (e para muitos deve continuar) a prevalecer sobre o que este publicita.

Refiro-me aqui à posse – instituto que, manifestamente, é dos mais, se não o mais, estudado e debatido do Direito – *apenas* enquanto fator de publicidade dos direitos reais sobre *imóveis* e meio aquisitivo desses direitos, para de novo tentar dar um parco contributo para a resolução do problema da posse face ao registo, mas, é claro, sem pretender questionar a relevância doutrinal e prática do instituto da posse, mormente no tocante à justa proteção que a lei confere ao possuidor e bem assim a algumas das diversas funções da posse, nomeadamente, como sugestivamente disse Orlando de Carvalho, à “de estabelecer uma ordenação dominial provisória que evite o colapso da ordenação definitiva”⁸¹.

No entanto, a tradicional finalidade aquisitiva originária da usucapião, e sobretudo a sua valia no tocante a um prolapado “interesse público”, bem como à *segurança jurídica* – referida por vários autores que têm estudado este tema⁸² – não me parece que, salvo em circunstâncias especiais⁸³, tenha correspondência com as presentes circunstâncias da vida a que, em muito breve síntese, iremos aludir.

8.1. *Novas ideias*

No que respeita à “velha” solução legislativa da prevalência da usucapião que, como é sabido, foi acolhida pelo Código Civil no artigo 1268.º, tenho

⁸⁰ Cf.: GUERREIRO, J. A. Mouteira: *A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?*, in RED – *Revista Eletrónica de Direito*, n.º 2, outubro 2013, pp 2–43. (Consultável em www.cije.up.pt/download-file/1198).

⁸¹ Cf. *cit. Direito das Coisas*, p. 262. Para melhor compreensão do pensamento do Autor, cabe citar a frase completa: “Na sua função de estabelecer uma ordenação dominial provisória que evite o colapso da ordenação definitiva, a posse desempenha um duplo papel: cobre desde logo a lacuna, suprindo a falta do direito, e permite o trânsito para um direito novo, reconstituindo aquela ordenação”.

⁸² De entre os autores que atualmente continuam a defender a preponderância da usucapião e a sua supra indicada valia, cf.: ABREU, Abílio Vassalo – *Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária Versus Usucapião*: Coimbra Editora, 2013, sobretudo pp. 114/115. Diga-se que o Autor mantém neste trabalho a opinião que já em anteriores artigos tinha apresentado.

⁸³ Ao que se me afigura, tal é o caso da justificação notarial com fundamento na usucapião, relativamente a um prédio não descrito. É preferível que o prédio *passe a constar* da base de dados do que continue nela omissa e, além disso, é evidente que a inscrição efetuada com base nesse título é impugnável e não interfere com quaisquer direitos de quem (previamente) não teve o cuidado de os registar.

procurado defender que na época atual *não podemos* continuar a sustentar que esta é a “inultrapassável” conclusão a que temos de chegar enquanto não for revogada ou alterada aquela disposição legal.

Considero que não é pertinente sustentar que o intérprete, face ao sobretudo preceito, acabe por estar legalmente “manietado” e impedido de propor um *novo entendimento*, ajustado à realidade contemporânea. Pelo contrário, parece-me que esse *novo entendimento se impõe* por vários motivos, que sumariamente refiro:

- a) O quase completo desconhecimento recíproco das pessoas (que nem sequer sabem quem são os seus vizinhos), a multiplicação da propriedade imobiliária, bem como dos proprietários (que hoje são inúmeros) e a frequentíssima mutação das titularidades, são óbvios motivos que *alteraram radicalmente* os pressupostos e as circunstâncias que motivaram a justificabilidade legal e doutrinária da prevalência da usucapião e até a possibilidade da clássica ostensividade da posse⁸⁴ e do seu exercício público e continuado, enquanto razões motivadoras do *pacífico* acolhimento teórico dos efeitos da “publicidade do direito”, da “presunção de titularidade”, bem como da invocação da “usucapião”.
- b) Além da falta de conhecimento das pessoas dos possuidores, bem como da *aparência* do exercício do direito, indispensável para a qualificação da *posse*, verifica-se que, mesmo quando eventual e raramente se conhece algum possuidor, é quase sempre manifesta a dúvida sobre como deve ser inferido o *animus*⁸⁵ com que este possui o imóvel e se existe o *animus possedendi*⁸⁶, *constatando-se ainda que idêntica incerteza se verifica quanto*

⁸⁴ Menezes Cordeiro muito claramente escreveu: “A posse implica o controlo material de coisas corpóreas. Como tal, o seu exercício é perceptível, no espaço jurídico, pelos diversos membros da comunidade. A posse *vê-se*” (in *A Posse: perspectivas dogmáticas actuais*. Coimbra: Almedina, 1997, p. 115). Ora, a nossa pergunta é basicamente esta: na 2.ª década do Séc. XXI, *quem a vê?* Ousamos responder: talvez só algum familiar ou vizinho já antigo.

⁸⁵ Constituindo *corpus* e *animus* dois elementos da posse “interligados” é ainda certo que se tem considerado que o *animus* “é inferido de elementos objectivos de tipo jurídico” (vide: MENEZES CORDEIRO, cit. *A Posse*, p. 69). Referimo-nos ao *animus* que respeita não só ao direito de propriedade (*animus domini*), mas também ao de outros *direitos reais*. (Cf. ainda: RODRIGUES, Manuel: *A Posse*, Coimbra: Almedina, 1981, pp. 191 e ss.).

⁸⁶ A propósito do *animus*, embora quiçá maioritária na Doutrina, é polémica a questão de saber se a lei consagra a conceção objetivista. Todavia, mesmo que se defenda essa conceção, parece que é pertinente a ressalva apontada por Carvalho Fernandes, quando diz: “havendo *corpus* em princípio há posse, *salvo quando o possuidor revele uma vontade segundo a qual ele age sem animus possedendi*” (Cf. FERNANDES, Luís A. Carvalho: *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, *Quid Iuris*, 2001, p. 274, mas itálico nosso). Esse será o caso de alguns dos exemplos que se apresentam.

ao corpus, pois o “poder de facto” sobre o mesmo pode ser exercido de modo semelhante – e confundível – por diversas causas, hoje vulgaríssimas (locação financeira, usufruto, arrendamento, comodato, etc.), comprovando-se que muitas delas são de mera detenção ou porque o possuidor não tem intenção de agir como titular do direito, ou porque é um seu mandatário, ou alguém que apenas se tem aproveitado da tolerância do titular... , iludindo-se facilmente os próprios “interessados” sobre qual é a situação que, no caso concreto, realmente se verifica, e se é das que pode, ou das que não pode, conduzir à usucapião.

- c) Como pertinentemente se escreveu, “as insuficiências funcionais da posse resultam, pois, óbvias. Desde logo, tais insuficiências deixam-se sentir menos em sociedades mais primitivas, compostas por comunidades pequenas, integradas por um número relativamente diminuto de sujeitos entre os quais há um alto grau de conhecimento recíproco, com uns níveis de especialização e de divisão do trabalho rudimentares, com um volume de circulação imobiliária muito escasso, pois os imóveis utilizam-se preferentemente para produzir a própria subsistência em lugar de para comerciar”⁸⁷. Na verdade, pode dizer-se que na sociedade atual, tal como aconteceu com outros institutos e regimes, a posse – e queremos especialmente referir a posse que conduz à sobredita “hegemónica” usucapião – *fez o seu tempo*. E tempo notável: é, aliás, frequente destacar-se que nunca se terá escrito tanto sobre nenhum outro instituto. Contudo, na hodiernidade, a usucapião vem perdendo a sua tradicional importância, mesmo teórica. Se entre nós ainda suscita atenção, entretanto, como referiu Oliveira Ascensão, “na Alemanha, pelo contrário [citamo-lo a despeito das óbvias diferenças com o nosso sistema registral], a *Ersitzung* é instituto de muito escassa relevância”⁸⁸.
- d) A falta de conhecimento de quem seja o possuidor é acompanhada pela circunstância de habitualmente haver “interessados”⁸⁹ (e potenciais interessados que, a qualquer momento, podem surgir de diversas latitudes e

⁸⁷ Cf. GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez: *De la Publicidad contratual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*. Pamplona: Thomson: Civitas, 2008. p. 59v

⁸⁸ Oliveira Ascensão, depois de referir que “é preciso não esquecer que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo mas na usucapião” diz, em nota (1): “Na Alemanha, pelo contrário, a *Ersitzung* é instituto de muito escassa relevância”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil–Reais*, citada 5.ª ed. refundida, n.º 187, p. 382).

⁸⁹ Este conceito de *interessados* é de difícil elucidação. Aqui referimo-nos a “interessados” não no sentido restrito de que, como tal, só devem ser considerados se puderem ser *afetados* pelo exercício da posse, mas também a todos quantos, ainda que mediata ou indiretamente, possam ser lesados ou envolvidos e que, portanto, tenham um *interesse concreto*, ainda que não imediato.

- proveniências) que poucas ou nenhuma referências têm de quem possui o imóvel, a não ser as que os anúncios, as agências ou a *internet* eventualmente entendam oportuno referir. Ou seja: a posse de alguém ser adequadamente conhecida ou *cognoscível* é hoje, realmente, uma utopia.
- f) Salvo em algum raro caso (por hipótese quando se tratar de determinada possuidor *mediático* ou muito conhecido) o exercício da posse não é, nos nossos dias, *manifesto* (é, sim, impercetível ou fugaz), não tem a necessária publicidade⁹⁰, e nem sequer é *cognoscível* “pelos interessados”. Em suma: não desempenha, como no passado desempenhou, a básica função publicitária, sobretudo de modo a poder cumprir, como se requer – e a era da *internet* obviamente impõe em novos moldes –, o básico “*princípio da segurança no tráfego jurídico e a protecção de terceiros de boa fé*”⁹¹.
- g) Dada a sobredita falta de publicidade (mesmo no sentido do artigo 1262.º do C.C.⁹²), de cognoscibilidade e de inequívocidade, dever-se-á concluir que a forma como hoje é exercida a posse, em regra, não permite conduzir à presunção da titularidade do direito e muito menos à aquisição desse direito.

⁹⁰ Afigura-se que a expressão “com publicidade” a que alude o artigo 1263.º,a), conduz a um conceito de publicidade *mais amplo* do que o enunciado pelo artigo 1262.º (como, aliás, é reconhecido por muitos autores). Assim, parece que a publicidade, naquela alínea *a*), tem de ser entendida como “o poder que se manifesta” (exigido pelo artigo 1251.º), ou seja, aquele que é patente, que aparece aos olhos de todos como “público e notório” ou que é acessível, facilmente perceptível. Orlando de Carvalho, apesar de (diversamente de outra Doutrina) entender que a característica da posse pública é a prevista no artigo 1262.º e se refere ao “momento da aquisição, não o do exercício ulterior”, também destaca (como adiante diremos) que “a publicidade, conforme resulta da lei, mede-se pelos padrões a cognoscibilidade (...), não pelo efetivo conhecimento”. (Cf. cit. *Direito das Coisas*, pp. 286–287). Ora a “cognoscibilidade”, ao que nos parece, significa *o que facilmente se pode tornar conhecido*. Por seu turno, Manuel Rodrigues recorda que “um acto da mesma natureza pode ser público ou clandestino consoante o lugar em que foi praticado, o momento em que se verificou e as condições que o revestem”. Por outro lado, diz ainda que “quando o acto de posse não apresenta a *exterioridade necessária* para ser conhecido dos interessados, o acto é clandestino” (Cf. cit. *A Posse*, n.º 38. pp. 188–189, mas itálicos nossos). Em suma: parece que se entende ser sempre necessária alguma visibilidade pública.

⁹¹ A citação é de: PEREIRA, André Gonçalo Dias – *A característica da inércia dos direitos reais: brevíssima reflexão sobre o princípio da publicidade*. Em: “Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita”, II, , *Studia Iuridica*, 95, Coimbra Editora, 2009, pp. 479–495.

⁹² Designadamente no sentido de o eventual e/ou longínquo interessado *não poder tomar conhecimento* da pessoa do possuidor, nem sequer saber quem ele é. Trata-se de uma posse que não pode ser conhecida pelo interessado que adquirira ou pretenda adquirir o imóvel (o qual frequentemente está devoluto).

- h) A apreciação da usucapião é necessariamente *morosa*, visto que só pode ser feita por via judicial, o que é inconciliável com a transmissão da propriedade em tempo útil e com a celeridade da vida atual.
- i) Demonstra-se que há uma insanável contradição entre o disposto no artigo 1262.º do C.C. e (entre outros) nos artigos 9.º do C.Reg.Pred. e 54.º/2 do C. Not. e sobretudo no artigo 62.º/1 da Constituição, pelo que se mostra necessário que sejam extraídas as devidas consequências jurídicas.

8.2. Os documentos e a usucapião

O registo faz-se *com base em documentos* e, para poder ser inscrita a aquisição e a oneração de imóveis, eles devem ser autênticos ou autenticados⁹³.

No tocante à usucapião, sendo possível demonstrar que, em alguma situação concreta, a posse sobre determinado imóvel tem todas as características que permitem ao possuidor, iniludivelmente, invocá-la, mesmo assim a realidade é que só se consegue obter *o competente documento* que titule um registo “normal” – isto é, que produza *todos os efeitos*, incluindo os fundamentais efeitos presuntivos de verdade e de exatidão previstos no artigo 7.º do C.Reg.Pred., após a apreciação e decisão *judicial* do caso.

De facto, para saber se a usucapião pode prevalecer sobre o registo, o apuramento daquela *tem de ser feito por via judicial*. É que, quando se trata do *instrumento notarial*, legalmente previsto para o interessado poder invocar a usucapião, ou seja, a escritura de justificação, esta *não tem qualquer outra consequência* que não seja o de viabilizar que o registo possa ser feito (mas duvidosamente?⁹⁴) a favor de quem invocou o direito. Contudo, esse registo, segundo decidiu o STJ em Acórdão Uniformizador⁹⁵, *nem sequer tem os básicos efeitos previstos no artigo 7.º do C.Reg.Pred.* Insiste-se: nesse Acórdão ficou expressamente concluído que

⁹³ Cf. o disposto no artigo s 43/1 do C.Reg.Pred., bem como as disposições do Código Civil a que *supra* aludimos no n.º 7.

⁹⁴ Não está em causa, nem nos pretendemos referir, ao registo “provisório por dúvidas”, mas apenas ao facto de se tratar de um registo, por assim dizer, inconsequente e insatisfatório, já que, como decidiu o STJ, não goza do fundamental efeito presuntivo, como se diz no texto.

⁹⁵ Cf. Acórdão Uniformizador do STJ n.º 1/2008 (AZEVEDO RAMOS) in *Diário da República*, 1.ª série, n.º 63 de 31 de março de 2008 (pp. 1871 e ss), no qual se decidiu: “Uniformizar a jurisprudência nos termos seguintes: Na acção de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116.º, n.º 1, do Código do Registo Predial e 89.º e 101.º do Código do Notariado, tendo sido os réus que nela afirmaram a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a

os justificantes não podem “beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7.º do Código do Registo Predial”⁹⁶.

Deste modo, a escritura de justificação baseada na usucapião apenas permite titular um registo “incongruente” (ou ilógico, pois nem autoriza que dele se extraia qualquer presunção), *mas de modo algum serve para comprovar a usucapião*⁹⁷.

Resta, portanto, a sobredita via judicial, a qual, no entanto, dado o tempo que manifestamente se torna inevitável para chegar à decisão final, *não se compatibiliza* com as atuais necessidades do mercado e da própria atividade económica, mormente no domínio do “comércio jurídico imobiliário”, cuja firmeza, confiança – e a cada vez mais exigida *fluidez* – o registo predial visa acautelar.

Além disso, não é compreensível para ninguém – nem tão-pouco a vida presente o permite –, que o comprador, querendo fazer uma compra segura, tenha, como Jacob, de servir *sete anos* o pai de alguma «serrana bela» (ainda que, é claro, não seja pretendido o prémio de uma bela serrana, mas sim o igualmente longínquo desfecho positivo de um pouco poético processo) para então obter a almejada decisão final que lhe consinta ter um título *eficaz* – isto é, que lhe possibilite obter o registo com todos os seus fundamentais efeitos – e, decorrentemente, a necessária segurança na aquisição.

8.3. *Atuais princípios*

A informação proporcionada pelo registo *é instantânea*. A que resulta de uma decisão sobre a usucapião, como se frisou, *leva anos*, mas ainda que miraculosamente, seja mais “rápida”, tardará, pelo menos, vários meses... o que, obviamente, *não se adequa* com as atuais exigências de celeridade da vida económica, da concorrência (e de a poder enfrentar) e do próprio funcionamento do mercado imobiliário.

prova dos factos constitutivos do seu direito, *sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7.º do Código do Registo Predial*” (itálico nosso).

⁹⁶ Foram generalizadas as críticas da doutrina e bem assim o próprio debate no seio do STJ, como decorre dos muitos votos de vencido. Todavia, tal não retira ao acórdão, como é evidente, o seu efeito.

⁹⁷ Em comentário ao artigo 92.º do C.N., Neto Ferreirinha também considera – citando o Parecer n.º 33/99 do Conselho Consultivo do IRN (Instituto dos Registos e do Notariado) – que “a invocação da usucapião pela via da justificação notarial é um acto jurídico que apenas visa a obtenção de um «título bastante para o registo», não constituindo, portanto, um «título de usucapião»”, isto é, não a comprova. (Cf. FERREIRINHA, Fernando Neto, *Código do Notariado Anotado*, Coimbra: Almedina, 2013, p. 195).

Por isso, é necessário, e é urgente, concluir que no mundo atual já *não será viável* continuar a defender que a usucapião tem necessariamente de continuar a considerar-se a base dos direitos reais, como se tem entendido que necessariamente advém do disposto no artigo 1268.º. E isto porque, por um lado, parece consensual que devemos considerar que o Direito se tem de *adaptar à vida* – e para neste domínio o conseguir alcançar talvez devamos, como adiante se dirá, fazer uma nova interpretação desse ‘velho’ artigo 1268.º – e, pelo outro, porque também vigora entre nós (e há mais de 30 anos) o *princípio da legitimação dispositiva* (artigo 9.º do C.Reg.Pred. e 54.º/2 do C.Not.)⁹⁸ que veio impedir que o proprietário, ou o titular de outros direitos reais, disponha do seu direito se o não tiver registado a seu favor, ou melhor dizendo, que veio “condicionar a própria alienabilidade dos direitos *à existência prévia de registo a favor do alienante*”⁹⁹.

Recapitemos o que procuramos expressar apenas em dois aspetos da questão:

I) Não pode ser lavrado o título translativo ou onerativo se quem pretender dispor não comprovar *através do registo* que está *legitimado* para o poder fazer: é apenas o “titular registral” que tem esse direito. E, numa perspetiva, por assim dizer, inversa, verifica-se que, à luz do comando legal, esta *certeza de legitimação* significa que se existir um titular registral, *só ele* pode dispor.

Acresce que, após a aquisição, o registo tem de ficar atualizado, porque foi introduzida (há anos, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4/7) a *obrigação de registar*: artigo 8.º-A do C.Reg.Pred..

O título – e a possibilidade da sua feitura – insere-se, assim, “na fase intermédia” do que nos parece constituir *um processo translativo* (de que falaremos) que se inicia com a necessidade da prova da existência do registo a favor do transmitente e termina com a obrigatoriedade de ser lavrado o registo a favor do adquirente.

⁹⁸ Continuamos a entender que o princípio em causa deve ser denominado da “legitimação dispositiva” e não apenas da “legitimação” ou “da “legitimação de direitos” (como refere a epígrafe do artigo 9.º do C. Reg. Predial) para evitar a confusão com o “*princípio da legitimação*” a que alude alguma doutrina e é o referido no artigo 38.º da Ley Hipotecaria espanhola, mas que entre nós é o princípio presuntivo previsto no artigo 7.º do C. Reg. Predial. (Considerando que em Portugal deve ser denominado “princípio da legitimação dispositiva”, cf. também: GARCIA GARCIA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas, 1988. Vol. I, pp. 358-359 e *Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil*. Madrid: Thomson Civitas, 2008, p.57).

⁹⁹ Cf. MENEZES CORDEIRO, António, *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, in ROA, Vol. I, Ano 45 (1985), p. 71-112 A transcrição é de .p. 109.

II) Recordamos que a prova proporcionada pelo registo é *instantânea*¹⁰⁰ e que o transmitente, para poder transmitir ou onerar, carece de demonstrar que está *registralmente* legitimado para o poder fazer. Ora, tal prova, obrigatoriamente constante do registo, é feita *ex ante* da titulação do acto ou do negócio jurídico.

Contudo, se para segura e legalmente se conseguir determinar o *verus dominus* houver necessidade de apreciar a questão da usucapião, é evidente que não é viável que a apreciação possa ser feita, como devia, *antes* da contratação, tanto pela referida morosidade de uma decisão final transitada, como pela celeridade que presentemente *todos os contraentes exigem* e, mesmo aqueles que querem acima de tudo fazer uma contratação *segura*,¹⁰¹ nunca se dispõem a aguardar pela decisão transitada os tais simbólicos “sete anos de pastor” que nos tempos bíblicos Jacob pacientemente esperou, porque nos nossos dias já seria uma eternidade (que ninguém suportaria) ter de esperar meia dúzia de meses.

Consequentemente, só se torna *viável* proceder à sobredita apreciação da usucapião *ex post* da contratação. Todavia, assim sendo, e defendendo-se a prevalência da usucapião, qualquer contrato, por mais cuidadosamente elaborado, formalizado e registado que seja, *pode de nada valer* para os contraentes que cumpriram todos os trâmites e obrigações legais *ex ante* (como também o fizeram os titulares e registadores), se lhes *aparecer*, anos depois, um determinado, mas para eles ignoto, *possuidor* que reivindica ser o *verus dominus*. E triunfará sem sequer ter tido necessidade de se manifestar ou de atacar o registo que baseou a aquisição [!]. No entanto, aquele zeloso adquirente, que observou rigorosamente todas as prescrições legais, vê-se excluído e despojado do “seu” prédio...

É isto defensável e compatível com os valores estruturantes do Direito, designadamente com os da segurança do comércio jurídico, da certeza, da confiança e da boa fê?

A resposta é óbvia, pelo que é desnecessário insistir neste ponto.

¹⁰⁰ Há anos que a informação proporcionada pelo Registo Predial pode ser disponibilizada pela *internet*.

¹⁰¹ Não nos podemos esquecer que existe hoje um “comércio imobiliário” internacionalizado e que uma grande parte de compradores (sobretudo estrangeiros e mais ligados a raízes culturais germânicas ou mesmo saxónicas) só quer adquirir *se lhes for garantido que a aquisição é segura*. E não conheço mediador ou advogado que os informe que em Portugal a aquisição só seria segura para quem interpusse uma ação judicial e que, para tanto, tivesse a paciência de Jacob, como no camoniano soneto...

8.4. *A segurança na aquisição*

À luz da interpretação do artigo 1268.º do C.C. que tem sido defendida, quem adquira um imóvel e titule a aquisição com base na inscrição registral – como impõe o aludido princípio da legitimação dispositiva e se colhe do que foi referido –, não faz, como se referiu, *uma aquisição segura*, visto que poderá sempre surgir um “possuidor” que invoque a propriedade e a veja judicialmente reconhecida com base na usucapião.

Para poder ter a *certeza* da irrefutabilidade da sua aquisição não teria outra solução (como se procurou demonstrar) que não a de obter uma decisão judicial transitada em julgado reconhecendo que o transmitente é o titular do direito, estando, assim, legitimado para dele dispor.

Deste modo, verificamos que a aplicação dessa norma do C.C. (que, como se tem entendido, estabelece a prevalência da usucapião) *não permite* que a aquisição e a transmissão da propriedade imobiliária e bem assim o sistema registral “funcionem” em tempo útil¹⁰², bem como no sentido do *exato e autêntico* cumprimento do comando constitucional de que adiante falaremos.

Deve ser igualmente ponderada a circunstância de muitas das transações imobiliárias se processarem hoje em dia com base em negociações feitas por via eletrónica, envolvendo cidadãos e empresas estrangeiras¹⁰³ que requerem (*exigem*) a indispensável *certeza* e *segurança* aliada à celeridade negocial, o que deve ser realizado sem evasivas, de modo a proporcionar-lhes, bem como, em geral, ao “mercado imobiliário”, a devida *confiança*, manifestamente imprescindível para o desenvolvimento económico, para o “bem comum” e para preservação da estabilidade social.

8.5. *A notoriedade da posse*

Porque temos sentido que existe a “imperiosa” necessidade económico-social de o registo proporcionar, mormente na época atual em que é consultado e estudado *on line*, uma efetiva segurança ao comércio jurídico imobiliário – e

¹⁰² Referimo-nos ao funcionamento do sistema registral no sentido de assegurar *erga omnes* a publicitação dos direitos “com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário”, bem como no de observar o princípio da legitimação dispositiva de modo a salvaguardar o rigoroso cumprimento da *tempestiva, livre e segura* transmissão da propriedade a que *supra* aludimos.

¹⁰³ Em cujos países o facto de um imóvel estar registado a favor de quem o pretende alienar constitui garantia plena (que a Jurisprudência reconhece) da existência do direito e da legitimação desse alienante.

para isso parece claro que se torna forçoso mudar a perspetiva que sobre ele continua a existir, designadamente no que concerne ao “conflito” com a usucapião –, em várias oportunidades¹⁰⁴ procuramos defender a possibilidade de reequacionar a interpretação das principais normas atinentes a este tema para conseguir ‘descortinar’ uma solução que permita perceber e justificar, *na realidade do nosso tempo*, a apontada conveniência (ou mesmo indispensabilidade) da prevalência do registo.

I) Para tanto, afigura-se que é necessário não continuar a repetir insistentemente o *que todos dizem* (que na essência é repisado há muitas décadas), mas antes “rever a dogmática”, de modo a repensar as soluções, ajustando-as à vida atual, e à possibilidade de fundamentar, *à luz do ordenamento jurídico vigente* e em especial *das disposições que regem a matéria*, essa desejável (e presentemente necessária) primazia do registo.

II) Um primeiro comentário prende-se com o significado, que se afigura dever ser atualizado, do essencial caráter *público* da posse, que pode encontrar algum apoio na interpretação dos artigos 1262.º e 1297.º *in fine*, (de modo mais “ajustado” aos presentes condicionalismos e considerando o disposto no artigo 1251.º), bem como com o atributo da sua *inequívocidade*. E esse caráter público, no tocante à posse conducente à usucapião, tem de evidenciar (como se recorreu e tem sido pacificamente entendido) *no mínimo* a sua cognoscibilidade pelos próprios interessados¹⁰⁵, a qual deve ser “valorada em termos *objetivos* e não *subjetivos*. Se o exercício for tal que uma pessoa de normal diligência dele se aperceba, a posse é pública”¹⁰⁶. O exercício da posse tem de “ser perceptível”.

¹⁰⁴ Ultimamente no referido *Ensaio sobre a Problemática...*, pp. 507-551 e bem assim no citado artigo *A usucapião...* publicado na RED...

¹⁰⁵ Em nota precedente dissemos o que pensamos que se deve entender por “interessados” Aqui referimo-nos em especial à cognoscibilidade *pelos próprios* interessados para aludir ao entendimento (generalizado) de que, como defende Orlando de Carvalho, se trata “de uma relação mais com o próprio interessado do que com o público em geral”. Este Autor também sustenta, referindo-se à sonegação ou dificuldade de conhecimento da posse, que “nem por isso esta deixará de ser pública se for exercida com a *exteriorização* correspondente à normal utilização da coisa” (cf. *Direito das Coisas*, edição coordenada por FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, MARIA RAQUEL GUIMARÃES e MARIA REGINA REDINHA, Coimbra: Coimbra Editora, 2012 e *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 123.º, n.º 3792, pp. 72-74).

¹⁰⁶ A citação é de Carvalho Fernandes (Cf.: FERNANDES, Luís Alberto Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. Lisboa: *Quid Juris?*, 2003, p.286). Menezes Cordeiro também diz: “O Código Civil vigente consagra, para nós, o conceito objectivo da posse” (Cf.: CORDEIRO, António Menezes: *cit. Direitos Reais*, p. 404).

“A posse vê-se”¹⁰⁷. Qualquer pessoa¹⁰⁸ que tenha um “comum discernimento” deve poder tomar dela conhecimento. Ora, é com base nestas habituais considerações doutrinárias que nos questionamos: *no anonimato* em que na atualidade se vive, salvo ocasionalmente alguma personalidade conhecida, qual é o prédio (habitualmente o vulgaríssimo “andar”) em que “uma pessoa de normal diligência” se pode facilmente aperceber de quem é o possuidor e se é ele mesmo o proprietário, o arrendatário, ou tão-só o amigo a quem foi emprestado o prédio devoluto?

III) Numa outra nota diríamos que, no tocante tanto à *perceptibilidade* como à *inequívocidade* da posse, também parece que tem de se entender que, para poder levar à aquisição por usucapião, deve cumprir tais “princípios”, visto que a posse *que não é aparente* (perceptível) ou *que é equívoca* nunca pode conduzir à aquisição.

Em anteriores trabalhos procuramos exprimir a ideia de que o artigo 1293.º aflora estes princípios¹⁰⁹, visto que, na al. a) o legislador *reafirmou* o requisito essencial da aparência (visibilidade) da posse¹¹⁰ para poder ser causa de aquisição, assim como na al. b) a igualmente essencial exigência de inequívocidade¹¹¹.

Aceite-se, ou não¹¹², a ideia de que nos casos previstos no artigo 1293.º a posse não pode conduzir à usucapião *porque não tem as necessárias características da*

¹⁰⁷ As expressões são de Menezes Cordeiro (Cf.: CORDEIRO, António Menezes, *cit. A Posse*, p.115).

¹⁰⁸ É sabido que, à face do disposto no artigo 1262.º “posse pública é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados” (sendo estes todos quantos possam ser direta ou indiretamente afetados). Todavia, que para a posse tenha o requisito da publicidade é também necessário (artigo 1251.º) que se verifique claramente a prática de um “poder que se manifesta” (um “poder de facto” que se traduz numa atuação que se revela). Assim, devemos concluir que se a posse é exercida de modo a não ser cognoscível por qualquer pessoa de normal diligência, ao seu exercício falta esse requisito da publicidade.

¹⁰⁹ Esta ideia foi muito criticada, em nosso entender sem razão, como procuramos explicitar no citado *Ensaio sobre a Problemática...*, em especial a pp. 543-545 e no referido artigo publicado na “RED”, n.º 2. É que, quer não se vê que a disposição seja excecional (*vide*, v.g. os artigos 1390/2 e 1548.º), quer, por outro lado, porque não parece impossível que um princípio esteja contido numa norma excecional.

¹¹⁰ Diríamos: do princípio da *publicidade* inerente ao próprio conceito de posse. Como pertinentemente escreveu André Gonçalo Dias Pereira, “O regime das *servidões aparentes* em contraposição com o das *servidões não aparentes* constitui – de forma paradigmática – um espelho perfeito do princípio da publicidade”(Cf. PEREIRA, André Gonçalo Dias, citada: *A característica da inércia dos direitos reais...*, n.º 4.2).

¹¹¹ Cf. *Código Civil Anotado* de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, em colaboração com HENRIQUE MESQUITA, Coimbra: Coimbra Editora, 1984, em comentário ao artigo 1293.º, pp. 72-74.

¹¹² A título de exemplo de autores que não aceitam a interpretação que defendemos, veja-se: ABREU, Abílio Vassalo em *Uma relectio sobre a acessão da posse (artigo 1256.º do Código Civil)* in’ “Nos

visibilidade e da inconfundibilidade – e que, portanto, essa disposição também concretiza os indicados princípios gerais –, o certo é que eles são necessários para a produção daquele efeito e que hoje, não apenas os referidos casos, mas *generalizadamente*, as situações possessórias sobre os imóveis, não têm, como sumariamente se indicou – e *realisticamente* se há-de reconhecer –, aqueles essenciais requisitos.

Referimo-nos já ao atual desconhecimento recíproco da generalidade das pessoas e da sua concreta relação com os bens, o que torna inviável que a prática reiterada dos atos materiais seja feita *com publicidade*, como é requerido pelo artigo 1263.º, a) para a posse poder ser adquirida¹¹³, bem como à *radical mudança de paradigma da vida social*, que do mesmo modo envolveu uma profunda e inevitável *alteração das circunstâncias* e dos meios de conhecimento e de informação sobre a titularidade dos bens, a qual passou a ser a proporcionada pelas “bases de dados” e disponibilizada através de sistemas informáticos – o que *só o registo* faz e está em condições de poder fazer.

8.6. A situação jurídica dos imóveis

Qualquer interessado na aquisição de um imóvel que, como é evidente, deve saber qual é a situação jurídica do mesmo e, como se procurou explicitar, *dispõe apenas* de um meio célere¹¹⁴ e tempestivo, para o conseguir: a informação proporcionada pelo Registo Predial. Esta é, além de imprescindível para titular

20 Anos do Código das Sociedades Comerciais”, Vol. II, pp. 43 e ss. Coimbra: Coimbra Editora, 2008, e em *A “relação de coexistência” entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português*, ‘in’ “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita”, vol. I, pp. 29 e ss. Coimbra: Coimbra Editora, 2009, bem como GONZÁLEZ, José Alberto, *Código Civil Anotado* Vol. IV, Lisboa, *Quid Juris* – Sociedade Editora, 2011, comentário ao artigo 1293.º, p. 99 e s.

¹¹³ Parece-nos que o conceito de publicidade a que o artigo 1263.º, a) se refere (diversamente do que usualmente considera a Doutrina) não está circunscrito à definição do artigo 1262.º. Trata-se, a nosso ver, de uma publicidade ligada ao próprio *princípio* dos direitos reais em que a posse corresponde à “publicidade espontânea” (por contraponto à publicidade racionalizada do registo) para a qual importa o conhecimento geral (público) sobre a situação jurídica das coisas. É também este, a nosso ver, o que se deduz do trabalho de DURVAL FERREIRA sobre “Posse e Usucapião”, no qual diz: “Entendemos, todavia, que o conceito de *publicidade*, da alínea a) do artigo 1263, *não é o mesmo do conceito de posse “pública”, do artigo 1262.* (Cf. *Posse e Usucapião*, Coimbra, Almedina, 2002, p. 159).

¹¹⁴ A expressão “célere” não é aqui adotada apenas no sentido de meio *rápido*, mas sobretudo no que permite uma percepção *em tempo útil*, ou seja, viabilizando que os interessados possam conhecer a situação jurídica do imóvel num prazo admissível.

a aquisição, imparcial, neutra e *pública*¹¹⁵ – de todos e ao serviço de todos¹¹⁶ –, além de definida e precisa¹¹⁷. Na verdade, o Registo Predial é um “registo público”¹¹⁸ que visa o préstimo e o *benefício genérico* de toda a sociedade e não o de determinada pessoa ou grupo de pessoas. Não é, portanto, a defesa ou o proveito *individual* de um determinado proprietário ou possuidor que está em causa, mas sim o interesse geral: *o bem coletivo*.

É certo que o Código Civil está imbuído de muitas das ideias do liberalismo e dos princípios individualistas (já herdados do Código de Seabra), mas isso, como é óbvio, não significa que os seus preceitos, além de deverem ser interpretados no âmbito das condições específicas do tempo em que são aplicados (artigo 9.º/1), não devam igualmente ser compaginados com os dos demais diplomas posteriormente publicados e mormente com os vigentes *princípios constitucionais*.

Parece, pois, que *é necessário que se repensem as normas do Código Civil*, em especial no tocante ao preceito que ratifica a opinião da prevalência da usucapião sobre o registo, à luz dos indicados princípios constitucionais, bem como dos preceitos sobre o Registo Predial ulteriormente publicados.

8.7. *Contradição insanável*

Pelo que sucintamente referimos, pensamos que, presentemente, se verifica uma *insanável contradição* entre o disposto no artigo 1268.º/1 do C.C. e as supracitadas disposições que regem a formalização dos atos e o registo, mormente os

¹¹⁵ Observa SEABRA LOPES que os registos (incluindo o Registo Predial) são públicos “num duplo sentido: porque organizados pelo Estado, ou sob a responsabilidade do Estado, que lhes confere determinada força probatória; público porque o seu conteúdo pode ser conhecido por qualquer interessado [*interessado*, é claro, no sentido amplo de *qualquer pessoa* que queira aceder a esse conteúdo]”. (Cf. LOPES, Joaquim Seabra: *Direito dos Registos e do Notariado*, 7.ª ed., Almedina, 2014, p. 10).

¹¹⁶ Em recente artigo de opinião ANTÓNIO CÂNDIDO DE OLIVEIRA assertivamente frisava: “Nas instituições públicas os cidadãos não são clientes, são donos. O que é público é nosso. Temos o direito de saber tudo sobre o que nos pertence”. (*Vide: Nada mais prático do que uma boa teoria*, publicado em “Diário do Minho” de 11.FEV.2015, p. 16).

¹¹⁷ O atual Registo Predial já *quase nada tem a ver* com o que existiu em grande parte do País até há meia dúzia de anos atrás. Com efeito, pode afirmar-se que a informação que presta está geralmente atualizada e é precisa, salvo em situações espúrias que, no entanto, se ocorrerem, são impugnáveis.

¹¹⁸ Sobre a definição de “registo público”, *vide* CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *cit. Publicidade...*, p. 97).

artigos 1.º, 7.º, 8.º e 9.º do C.Reg.Pred. e 54.º/2 do C.Not. e ainda, *especial e principalmente*, a estipulação constitucional contida no artigo 62.º/1 da Constituição que *garante a transmissão* – é claro que a livre, “viável”, segura e oportuna transmissão – *da propriedade privada*.

Deve outrossim assinalar-se que a conjuntura inter-relacional e mesmo existencial da sociedade liberal pré-contemporânea, que pôde explicar a *ratio* daquele artigo 1268.º/1 do C.C., é (como, aliás, geralmente se reconhece) radicalmente diferente da atual, que justificou os indicados preceitos que passaram a reger o Registo Predial e o “processo aquisitivo” dos imóveis. Por isso, pensamos que *já não há explicação bastante* para a subsistência daquela norma que, cabe concluir, *está racionalmente morta*, uma vez que se extinguiu o seu fundamento.

Consequentemente, parece que se deve considerar oportuno propor uma nova interpretação. Contudo, sejamos claros: não nos queremos referir às estratégias do “Direito Alternativo”¹¹⁹ ou a quaisquer soluções de “paralisação de normas injustas” que, como elucida Menezes Cordeiro, se posicionam “fora do sistema jurídico”¹²⁰, mas sim à possibilidade de conseguir, *dentro das regras do ordenamento jurídico e obedecendo aos seus princípios*, afastar a aplicação de determinado preceito gerador de resultados injustos, apesar desse afastamento sugerir que se está a infringir o “princípio do aproveitamento das leis”.

Essa nova interpretação, a meu ver – numa visão porventura ousada, mas cujo acerto procuraremos demonstrar –, *deve ser a ab-rogante*¹²¹. É certo que a

¹¹⁹ Oliveira Ascensão, esclareceu que surgiu” no Brasil uma corrente metodológica aguerrida que se agrupa sob a etiqueta do “Direito Alternativo” com “uma orientação antecedente, de origem europeia, em que aquela manifestamente se inspirou”, teve o propósito de “extrair soluções mais favoráveis aos explorados”. No entanto, como o Professor elucida, “tudo se tem de encontrar dentro do sistema, e não como alternativa ao único Direito existente” (Consultável em: <http://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Ascensao-Jose-Oliveira-DIREITO-ALTERNATIVO.pdf>).

¹²⁰ Explica o Professor: “A possibilidade de, pelo Direito, paralisar normas injustas remonta a Aristóteles. Todavia, o dever de obediência à lei deixa, *prima facie* essa hipótese, fora do universo dos juristas”. (Cf. CORDEIRO, António Menezes: *Tratado de Direito Civil I*, 4.ª edição (Reformulada e Atualizada), Almedina, 2012, p. 779).

¹²¹ A propósito da a interpretação ab-rogante diz OLIVEIRA ASCENSÃO: ““Aí o intérprete não mata a regra, verifica que ela está morta – porque na realidade nenhum sentido alberga. Na conclusão do processo interpretativo, tem de concluir que há uma contradição insanável, donde não resulta nenhuma regra útil”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito – Introdução e Teoria Geral*, Coimbra: Almedina, 1993, p.413).

interpretação revogatória¹²² total¹²³ só poderá ter lugar quando entre determinadas disposições legais exista uma *contradição insanável*.

Oliveira Ascensão refere que “pressuposto desta interpretação”, que designa como “interpretação ab-rogante valorativa” (quando se verifica que “não deve ser assim!”) “é a existência, no seio do ordenamento jurídico, de regras que exprimem valorações contraditórias”. Mas, este Professor considera ainda que “salvo se o princípio for de nível hierárquico superior (por exemplo, se for um princípio constitucional) o intérprete não está autorizado a rever as valorações do legislador e, em consequência, a pôr em causa a regra que lhe parece de menor âmbito valorativo, ou até a afastar a aplicação de ambas as regras”¹²⁴.

Assim, numa primeira análise, poderíamos ser induzidos a concluir que a indicada interpretação revogatória não poderia ter lugar no caso da contradição entre o normativo do n.º 1 do artigo 1268.º e os referidos preceitos do Código do Registo Predial e do Código do Notariado, visto que estes, evidentemente, não têm um “nível hierárquico superior” ao da disposição do artigo 1268.º do C.C. No entanto, ao que nos parece, *não são unicamente aqueles preceitos* que estão em desacordo com este artigo 1268.º/1. É também, e *determinantemente*, o n.º 1 do artigo 62.º da Constituição, além de outras prescrições do âmbito constitucional¹²⁵.

Aludi ao n.º 1 do artigo 62.º porque esta norma de modo explícito garante o direito à transmissão da propriedade privada¹²⁶, bem como de *todos* os direitos reais¹²⁷. Devemos, porém, acentuar e concretizar: não, como é evidente, *a uma*

¹²² Baptista Machado diz: “A interpretação *revogatória* ou *ab-rogante* terá lugar apenas quando entre duas disposições legais existe uma *contradição insanável*” (Cf.: MACHADO, João Baptista: *cit. Introdução ao Direito...*, p. 186).

¹²³ Oliveira Ascensão indica que, dentro da revogação, se distinguem “a *ab-rogação* ou revogação total e a *derrogação* ou revogação parcial”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, *cit. O Direito...* p. 289).

¹²⁴ Estas considerações de OLIVEIRA ASCENSÃO, além de expostas na citada obra *O Direito...* pp. 413–417, constam ainda do artigo *Direito alternativo* (consultável em *sítio* da Faculdade de Direito de Lisboa: <http://www.fd.ulisboa.pt/portals/0/docs/institutos/icj/luscommune/ascensaojoseoliveira7.pdf>).

¹²⁵ Como no caso da *segurança jurídica* a que adiante nos referiremos.

¹²⁶ Resulta inequívoco que o n.º 1 do art.º 62.º da Constituição da República Portuguesa “consagra a garantia do direito de propriedade, bem como a sua transmissão em vida ou por morte”. Assim, “as pessoas singulares e as pessoas colectivas gozam do direito de ter bens em propriedade, constituindo o direito de propriedade uma garantia institucional e um direito fundamental” (Cf. MIRANDA, Jorge e MEDEIROS, Rui: *Constituição Portuguesa Anotada*, Tomo I, Coimbra Editora, 2005, pp. 624–630).

¹²⁷ Menezes Cordeiro escreveu: “Podemos enunciar como *regra absoluta na nossa ordem jurídica*, que se aplicará, por isso, sempre que não surja uma disposição expressa que disponha de outra forma, *o princípio de que todos os direitos reais são transmissíveis, seja «inter vivos», seja «mortis causa»*. É a própria

qualquer insegura (ou, para poder ser segura, *inviável*) transmissão, mas sim, como também indubitavelmente decorre dos próprios princípios constitucionais, à *tempestiva, certa, livre e válida* transmissão e – sublinhe-se ainda – com a “força jurídica conferida pelo artigo 18.º” da Constituição¹²⁸.

Consequentemente, se não for garantida a sobredita transmissão com os tais requeridos requisitos (incluindo o da *tempestividade* do “processo aquisitivo”) advém um manifesto *incumprimento* deste n.º 1 do artigo 62.º no seu total e genuíno alcance.

Além disso, verifica-se que a *segurança jurídica*, a *boa fé* e a *certeza*, sendo valores básicos de ordem geral – que, como se tem entendido, só por si, desligados da interpretação de determinada norma concreta, não poderiam ser considerados para sustentar a interpretação ab-rogante – são igualmente *princípios de ordem constitucional*¹²⁹ ou talvez mais, serão mesmo princípios *supra* ou “pré-constitucionais”¹³⁰ próprios do Estado de Direito¹³¹. Ora, na matéria em

constituição patrimonial privada que o impõe, como resulta do artigo 62.º, n.º1, da Constituição da República” (Cf. citados *Direitos Reais*, p. 521).

¹²⁸ O Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 620/04, Proc. n.º 182/04, 3.ª secção, de 20 de outubro de 2004 (GIL GALVÃO), diz: “O Tribunal Constitucional tem afirmado que o direito de propriedade, com a extensão assinalada, reveste a natureza de *direito fundamental de natureza análoga aos direitos, liberdades e garantias*. Nesse sentido pode ler-se, no já referido Acórdão n.º 491/02, que, nesta parte, recorda a anterior jurisprudência do Tribunal: “O Tribunal Constitucional tem, na verdade, salientado repetidamente, já desde 1984, que o direito de propriedade, garantido pela Constituição, é um direito de natureza análoga aos direitos, liberdades e garantias, beneficiando, nessa medida, nos termos do artigo 17.º da Constituição, da força jurídica conferida pelo artigo 18.º (...)”. (Consultável em : http://www.fd.unl.pt/docentes_docs/ma/jmm_MA_16907.doc).

¹²⁹ A *segurança jurídica* é um fator essencial da contratação civil e está expressamente mencionada no artigo 282.º, n.º 4 da Constituição a respeito dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade.

¹³⁰ Há anos que no comentário de Gomes Canotilho e Vital Moreira ao citado artigo 282.º/4 da Constituição lemos: “os pressupostos objectivos fixados no n.º 4 para justificar a limitação de efeitos – *segurança jurídica, razões de equidade ou interesse público de excepcional relevo* – são conceitos que, apesar da sua densidade como *figuras jurídicas pré-constitucionais*, mantêm sempre, como conceitos jurídicos relativamente indeterminados que são, uma maior ou menor latitude de concretização”. (Cf.: CANOTILHO, José Joaquim Gomes e MOREIRA, Vital Martins – *Constituição da República Portuguesa: Anotada*. 3.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993, p.1043, mas último itálico nosso).

¹³¹ Utilizamos aqui as expressões “exato e autêntico” no sentido da observância do preceito constitucional ser *inequívoca e garantida*, como é atributo de um Estado de Direito. Jorge Miranda acentuou-o: “A segurança jurídica não é específica do Estado de Direito (...). Todavia, só em Estado de Direito alcança a máxima realização até hoje conhecida, em conjugação com a justiça; só o Estado de Direito oferece um quadro institucional rigoroso, no qual se manifesta, em simultâneo, certeza, compreensibilidade, razoabilidade, determinabilidade, estabilidade e previsibilidade” (Cf. MIRANDA, Jorge: *Manual de Direito Constitucional*, Vol. II – Tomo IV. Coimbra Editora, 2014, p. 310). A publicitação da situação jurídica dos imóveis e a sua aquisição, hoje em dia, como se tentou

causa – a segura aquisição da propriedade imobiliária – tais valores assumem especial relevo e *objetividade* porque *ligados aos preceitos que a regulam*.

Deste modo, trata-se de motivos de âmbito constitucional que, relacionados com todas as outras citadas normas e *maxime com aquele n.º 1 do artigo 62.º*, igualmente permitem justificar a excecional interpretação revogatória ou *ab-rogante* do artigo 1268.º/1 do C.C.

É certo que esta interpretação, como a Doutrina realça, só pode ter lugar em hipóteses marcadamente excecionais. Mas, ao que nos é dado aperceber, neste caso não estamos em face de uma simples e usual exceção. Estamos, sim, perante uma situação que se poderá qualificar de *excecionalíssima*, que se verifica *atualmente* – e que não existia quando a sobredita norma do Código Civil foi definida –, pois decorre (passou a decorrer) principalmente *de outros preceitos legais* e da radical *alteração das circunstâncias* em que hoje se processam as transações imobiliárias e as comunicações entre os contraentes, bem como das condições em que pode existir o conhecimento sobre a situação jurídica dos imóveis, manifestamente indispensável para garantir o direito à transmissão e aquisição da propriedade privada de harmonia com a conjuntura económico-social e com as próprias e imperativas prescrições legais.

8.8. O artigo 1268.º/1 do C.C.

Será insensatez procurar defender a *interpretação ab-rogante* do artigo 1268.º/1 do C.C.?

Penso que não. Arrisquei propô-la – e convictamente procuro sustentá-la – porque o preceito no tempo em que vivemos já “na realidade nenhum sentido alberga”¹³², isto é, *deixou de albergar*, para que se torne praticável uma básica e indispensável *segurança jurídica* no que concerne ao “comércio jurídico imobiliário”.

Esta interpretação parece-me ser igualmente justificada porque, à face do indicado “processo aquisitivo” que exige a observância do princípio da *legitimação dispositiva*, para cumprir a lei, não se mostra possível conseguir titular a

expor, só através do Registo Predial são acompanhadas, em simultâneo, *de todos os indicados valores* da “certeza, compreensibilidade, razoabilidade, determinabilidade, estabilidade e previsibilidade”.

¹³² A expressão é de Oliveira Ascensão quando a respeito da *interpretação ab-rogante* explica que, na “conclusão do processo interpretativo”, “o intérprete não mata a regra, verifica que ela está morta – porque na realidade nenhum sentido alberga”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, citado *O Direito...*, p. 413). Presentemente, parece que a *ratio* daquela norma “está morta”, como se tentou demonstrar.

aquisição sem que previamente esteja feito o *registo* (e um registo “normal”, que necessariamente inclua o efeito presuntivo¹³³) a favor de quem pretende dispor.

Contudo, ainda que se considere que na situação aqui em causa não se pode lançar mão da interpretação ab-rogante do artigo 1268.º/1 – e creio que *se deve*¹³⁴ –, *mesmo assim afigura-se ser exagerado e, como se disse, desajustado da realidade atual, considerar que, por força desse preceito*, a usucapião tem de continuar a ser o fundamento axiomático da nossa ordem jurídica imobiliária¹³⁵ e, portanto, o registo tem sempre uma limitada relevância.

Parece que não é assim: o que o n.º 1 da aludida norma do C.C. apenas estabelece (sendo que o n.º 2 resulta *vão*¹³⁶) é *uma presunção totalmente idêntica à do artigo 7.º do C.R.P.*¹³⁷. E indica que essa presunção unicamente terá precedência sobre a do registo se o início da posse for anterior ao registo. Neste ponto também nos interrogamos: uma vez que o princípio da legitimação dispositiva vigora *há mais de 30 anos* (foi estabelecido pelo C.R.P. de 84), não haverá já uma posse posterior (e “consolidada”) dos que foram adquirentes e registantes

¹³³ Quando não há título, as partes habitualmente recorrem à justificação notarial baseada na usucapião. Como recorda Menezes Cordeiro, a usucapião “tem de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente”, *não é automática* (cf. *cit. A Posse*, e nota (258), p. 130). Como se procurou demonstrar, a invocação *extrajudicial* da usucapião, através do único meio possível – que é a “escritura de justificação” – hoje em dia, como decidiu o STJ, de “nada vale” não tendo o correspondente registo o efeito presuntivo previsto no artigo 7.º do C. Reg. Predial. Mas, a apreciação *judicial* importa sempre uma duração temporal *incompatível com a informação imediata* e disponibilizada *online* como é exigido por alguns serviços (v.g. fiscais) ou com a celeridade requerida pelo comércio jurídico imobiliário.

¹³⁴ Considero ter procurado evidenciar suficientemente a insanável contradição que existe entre a disposição do n.º 1 do artigo 1268.º do C.C. e outras normas que posteriormente entraram em vigor, bem como sobre o supra indicado preceito *constitucional* que justificam a interpretação revogatória ou *ab-rogante* daquele n.º 1. E, como se disse e ao que nos é dado aperceber, neste caso não estamos em face uma situação que se pode qualificar de “excecionalíssima”, pelo que se crê ser adequado preconizar essa interpretação.

¹³⁵ Como bem se sabe há já muito tempo (face ao preceituado no artigo 1268.º e noutras disposições, assim como em doudas considerações doutrinárias) Oliveira Ascensão referiu que “a base de toda a nossa ordem jurídica imobiliária não está no registo mas na usucapião”. É óbvio que no entendimento aqui exposto não está em causa, e nunca podia estar, o reconhecimento do indiscutível saber do Autor que defendeu a aludida prevalência da usucapião. Aliás, recorde-se que a propósito da *presunção da titularidade* conferida pela posse, de há longa data explicou que “esta presunção tem todavia de ser conjugada com outras presunções legais, nomeadamente a resultante do registo”. (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil – Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 4.ª ed. refundida, 1983, n.º 52, p. 110).

¹³⁶ Oliveira Ascensão diz: “O artigo 1268.º/2 contém uma das poucas disposições exclusivamente dedicadas ao registo do Código Civil. Lamentavelmente, trata-se de um preceito sem conteúdo” (Cf. *supra* citada edição de *Direito Civil – Reais*, nota (1) de p. 343”).

¹³⁷ Pensamos que esta é uma ilação incontrovertida tanto na Doutrina como na Jurisprudência.

e não serão hoje escassíssimos os casos em que seria possível um início de posse anterior ao registo? E não significa tudo isto que, na interpretação daquele artigo 1268.º/1, quem invoca a usucapião não tem (ou já não tem) qualquer presunção “priviligiada” sobre a do registo? E os casos em que se invoque a usucapião não merecerão, assim, uma redobrada cautela ou até uma “desconfiança” por parte de qualquer julgador?

Não se crê que seja com base nesses casos esporádicos – diríamos mesmo excecionalíssimos¹³⁸ – que, no âmbito do comércio jurídico imobiliário, a doutrina e a jurisprudência devam extrair qualquer *princípio* orientador e, pelas expostas razões, muito menos a da definitiva e genérica prevalência da usucapião face ao o registo.

8.9. Síntese

Num tempo anterior, mas não muito recuado, insignes autores houve, e ainda há, que consideravam, e continuam a considerar, que a usucapião defendia sobretudo a “dimensão humana” face à “lógica do mercado”¹³⁹. Dizia-se ainda que protegia os pequenos proprietários¹⁴⁰, ao passo que os grandes senhores das terras, que as tinham registadas, queriam prevalecer-se dos seus registos¹⁴¹.

¹³⁸ Dizemo-lo porque o número global de registos de aquisição, inclusive nos anos em que tem havido acentuada diminuição das transações imobiliárias, pela informação aproximada que foi possível colher, ultrapassa os 500.000 anuais, ao passo que, o número de processos julgados no STJ em que é apreciada a questão da usucapião *versus* registo, anualmente nunca terá chegado à dezena (ou seja, 0,002% daquele número), pelo que estes casos, representando uma *diminutíssima* percentagem do total dos registos, será propositado referir que, comparativamente com estes, *constituem uma nítida exceção*. E nem abordamos aqui um outro ponto que nos parece muito relevante: quem invoca a usucapião terá de comprovar os seus pressupostos com base em prova testemunhal (com a sua reconhecida insegurança). Quando se invoca o registo sabe-se que este é feito com base em documentos autênticos.

¹³⁹ Cf. OLIVEIRA ASCENSÃO, citada 4.ª ed. de *Direito Civil – Reais*, n.º 180/II, p. 370.

¹⁴⁰ Mais ressaltaria, pois, uma convincente função social da posse. Contudo, parece que Marx assim não o terá entendido. Sobre este tema *vide* o estudo de Fernando Luso Soares como prefácio à citada obra de MANUEL RODRIGUES, *A Posse*. (Cf. SOARES, Fernando Luso, *Ensaio sobre a Posse como fenómeno social e instituição jurídica*, p. CXIII e ss., especialmente p. CXVI).

¹⁴¹ A título de exemplo, com a devida vénia, refiro que tive ensejo de escutar Orlando de Carvalho exprimir sensivelmente esta ideia. E, à luz dos dados históricos, tal não será de estranhar, se nos recordarmos que os mais velhos registos (v.g. dos tempos medievais) serviam especialmente para consignar os domínios territoriais dos grandes senhores.

Esta conceção está hoje em dia ultrapassada¹⁴², uma vez que aqueles possuidores estão muito mais informados do que seus pais e avós algum dia estiveram e também passaram a ter a preocupação de documentar e registar os bens que possuem – além de que a maioria *teve de o fazer* pois os adquiriu, incluindo por via sucessória, já na vigência do atual C.R.Pred. –, de modo que praticamente todos os prédios descritos se acham (mormente depois da introdução dos citados princípios da obrigatoriedade de registar e da legitimação dispositiva) registados a favor dos respetivos donos e, além disso, são estes pequenos e pequeníssimos proprietários que ficam *muito mais protegidos* com os registos, até porque não têm condições, nem meios, nem a determinação necessária para prosseguir com disputas judiciais sobre a usucapião e para suportar os inerentes gastos.

O que se pode concluir é que os registos, que visam defender o interesse público (o interesse geral e não apenas o de um dado possuidor) através da inscrição dos factos que lei sujeita a esse requisito, protegem eficazmente todos, especialmente os titulares dos correspondentes direitos e, conseqüentemente, contribuem para a própria estabilidade e pacificação da vida social¹⁴³. Todavia, nas atuais circunstâncias, a usucapião não logra (como no passado logrou) alcançar esse objetivo. Só o Registo tem condições para, no seu âmbito próprio, poder evitar a litigiosidade, cumprindo assim uma função habitualmente designada como de “justiça preventiva de conflitos”¹⁴⁴.

Faço ainda esta reflexão: embora as normas comunitárias (ainda) não abranjam para prédios os procedimentos próprios dos bens de consumo e da “con-

¹⁴² Dizemos “ultrapassada” porque (ao que pensamos, e em anterior artigo referimos) é notório que hoje em dia a invocação da usucapião serve sobretudo para fins puramente “individualistas” e, quiçá mais frequentemente do que seria espectável, para *apoiar mentiras*, mas não para a defesa geral das populações que presentemente *só* encontram uma base sólida da prova dos direitos reais nos registos públicos. Estes servem indiscriminadamente *todos os cidadãos e o interesse público*.

¹⁴³ Esta afirmação afigura-se óbvia, porque decorrente da própria circunstância de os direitos se acharem publicitados. Citei em anteriores oportunidades um expressivo artigo de Fernando Méndez González que começa assim: “Poucos se lembram de que uma das primeiras decisões de Ariel Sharon, na qualidade de Primeiro Ministro de Israel, foi a de queimar o Registo da Propriedade da Palestina. Desse modo, nenhum “cidadão” palestino poderia confirmar nem, por conseguinte, defender, seus direitos de propriedade sobre a terra, nem sobre imóvel algum, em caso de destruição ou de usurpação” (Cf. *Registo Público de Imóveis Eletrónico – Riscos e Desafios*, São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 31).

¹⁴⁴ Este papel é habitualmente reconhecido tanto à função notarial como à registral. No entanto, sem se negar que também permanece na função notarial, o certo é que, com a recente *desvalorização do título* pela desnecessidade da escritura na titulação da generalidade dos negócios jurídicos, passou a ganhar muito maior amplitude na função registral, visto que os registos são feitos com base em toda a espécie de títulos, incluindo, é claro, os documentos particulares autenticados ou apenas reconhecidos.

tratação à distância”¹⁴⁵ afigura-se que, também quanto aos *imóveis* – e quiçá por maioria de razão –inegavelmente se *deve exigir* que haja, incluindo na fase pré-contratual e na celebração do contrato-promessa, uma *proteção eficaz* do “cliente consumidor”, no sentido que esta expressão tem de “comprador” ou “adquirente” (como, aliás, já há anos em Espanha¹⁴⁶), o qual, como se frisou, também se informa *pela internet* e pretende adquirir em qualquer parte. Contudo, o disposto artigo 1268.º/1 do C.C. (na sua tradicional interpretação) constitui, face a essa hoje vulgar contratação eletrónica, *um obstáculo legal* à indispensável segurança na transmissão (e promessa de transmissão) da propriedade imobiliária, já que a inscrição registral – que não só publicita o direito do transmitente e dele informa o adquirente, como baseia o título aquisitivo – pode, como se realçou e se tentou demonstrar, *de nada valer* face à comprovadamente ultrapassada *prevalência* da usucapião, que se considera prevista naquela norma.

Em suma: não nos parece que subsistam atualmente razões bastantes para continuar a defender que a usucapião deve prevalecer sobre o registo, designadamente porque, como abreviadamente procuramos justificar, a sociedade mudou *radicalmente* e se impõe a interpretação – a excecionalíssima interpretação – ab-rogatória do n.º 1 do artigo 1268.º do C.C.¹⁴⁷, por estar em manifesta contradição com os preceitos que regem as condições da alienação de imóveis e com o artigo 62.º/1 da Constituição que garante o direito à transmissão da propriedade privada, pressupondo-se – e exigindo-se – que tal transmissão seja efetuada de forma segura, bem como livre e tempestivamente.

¹⁴⁵ Referimo-nos a qualquer espécie de *contratação pela internet* e não apenas à que foi prevista pela Diretiva 2011/83/UE de 25 de outubro de 2011, pela Lei Lei n.º 47/2014 de 28/7 e pelo Dec-Lei n.º 24/2014, de 14/2, diplomas sobre a “contratação à distância”(e para os quais o “bem” é o “objecto móvel corpóreo...”) que não preveem os negócios jurídicos sujeitos à forma do documento autêntico ou autenticado. Todavia, a este propósito, também não podemos esquecer que se está a difundir a própria “escritura pública eletrónica”, a qual, por ex. no Brasil, é já realidade em 17 estados (consultável em <http://piniweb.pini.com.br/construcao/noticias/escritura-publica-eletronica-ja-e-realidade-em-17-estados-78611-1.aspx>).

¹⁴⁶ Em Espanha foi instituído o “Serviço de Proteção dos Consumidores”. Trata-se de um gabinete no “Colégio de Registradores” criado pelo Real Decreto n.º 483/1997, de 14 de abril, com “a função de coordenar a atividade registral com as organizações de consumidores e usuários e com a «Agencia de Proteção de Dados»”. (*vide*: http://www.registradores.org/informacion_consumidores.jsp).

¹⁴⁷ Parece-nos que apenas se justifica a interpretação ab-rogatória do n.º 1, porque o n.º 2 é inútil, visto que (como observa Oliveira Ascensão) contém uma disposição “sem conteúdo”.

9. A garantia dos direitos inscritos

Outro dos argumentos utilizados para menosprezar a valia do registo é o de ele se dirigir à publicidade e não à garantia dos direitos¹⁴⁸ e não visa uma efetiva proteção de terceiros, tendo aliás sido fixado o “conceito restrito de terceiro”. E o que se regista “são as vicissitudes do domínio, as mudanças da sua titularidade”.

Consideramos que esta argumentação também não é procedente por uma multiplicidade de razões. Sintetizamos esquematicamente os principais motivos da nossa discordância nestes termos:

- a) O Registo Predial português publica os direitos inscritos *com a garantia* de que os factos que os titulam estão *devidamente documentados* (artigo 43.º/1 do C.Reg.Pred.) e que tais documentos *são válidos* formal e substantivamente (artigo 68.º do C.Reg.Pred.);
- b) Os sujeitos ativos e passivos dos negócios jurídicos e dos atos publicitados têm de possuir não apenas a *legitimidade* para poderem figurar nos respetivos registos, como também a *capacidade* para terem celebrado os atos e os negócios que se pretendem publicitar, o que necessariamente foi examinado e comprovado pelo registador ao admitir o registo solicitado (artigo 68.º do C.Reg.Pred.).
- c) O acto que ficou registado *só o pôde ter sido* porque perante o registo foi comprovado 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 ao registante inscrever (até originalmente, se for o caso) o seu direito. Com efeito, o princípio do trato sucessivo tem aplicação no sistema registral português (artigo 34.º do do C.Reg.Pred.)¹⁴⁹ e o da legitimação dispositiva (artigo 9.º do do C.Reg.Pred. e 54.º/2 do C.Not.) também já tinha obrigado o titular a cumpri-lo. Assim, a verificação fez-se *rigorosamente* em dois momentos distintos: no da titulação e no do registo.

¹⁴⁸ Este argumento, passou a ser contrário ao exposto normativo vigente e é o mesmo que se expunha no tempo do anterior C.Reg.Pred. em que havia razão para o sustentar, mas que alguns autores e arestos, inclusive do S.T.J., continuam a defender *apesar de a lei ter mudado* – como no texto se dirá, mormente na al. d) – e de presentemente a finalidade do registo não ser unicamente a de “dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis”.

¹⁴⁹ É por isso que, mesmo quando o título é a 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 comprovado que, por seu turno, B adquiriu de A, tal registo definitivo não pode ser feito.

- d) Apesar da revogação (que já foi cognominada como “anómala”) do Acórdão Uniformizador n.º 15/97, de 20 de maio (Tomé de Carvalho) pelo posterior n.º 3/99, de 10 de julho (Pereira da Graça), depois corroborado pelo n.º 4 que foi aditado ao artigo 5.º do C.Reg.Pred., anuindo ao conceito restrito de terceiro – no que a própria Jurisprudência (frequentemente desfavorável aos efeitos do Registo) se mostrou hesitante, como desde logo se constata através dos muitos votos de vencido desse posterior Acórdão – não permite retirar o *alcance geral* da (principal) norma do n.º 1 desse artigo 5.º como, aliás resulta do carácter *meramente interpretativo* daquele n.º 4¹⁵⁰, nem, a meu ver, pode significar que o legislador quis deixar desprotegidos os terceiros (os vários terceiros ¹⁵¹) que confiaram no Registo. É o que também decorre da atual redação do artigo 1.º do C.Reg.Pred.
- e) O artigo 1.º do C.Reg.Pred. vigente *alterou significativamente o normativo que constava dos anteriores códigos*, alteração que foi *determinante*, mas que, estranhamente, não temos visto salientada. Em face dela, o objetivo do registo deixou de ser simplesmente “dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis”, que era *a única* finalidade mencionada (no singular) pelos códigos anteriores. Com o Código vigente, *os fins* do Registo (agora no plural) *passaram a ser dois*: 1.º) o de *dar publicidade à situação jurídica dos prédios* e, 2.º) o de *intentar atingir “a segurança do comércio jurí-*

¹⁵⁰ Como é dito em alguns acórdãos do STJ (consultáveis em www.stj.pt/jurisprudencia/ basedados). A título de exemplo, v.g. o Acórdão de 23-01-2001 (MOITINHO DE ALMEIDA) que conclui: “O n.º 4 do art.º 5 do CRgP, introduzido pelo Decreto-Lei 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 redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, norma de natureza interpretativa”.

¹⁵¹ Como se tem observado, há “vários terceiros”. Só os previstos no C.Reg.Pred. serão os do artigo 5.º, do artigo 17.º, n.º 2 e do artigo 122.º. Contudo, afigura-se-nos descabido, desnecessário e mesmo inoportuno citar, num simples artigo, os vários entendimentos e 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.

dico imobiliário”¹⁵²¹⁵³. O legislador considerou, pois, que, por um lado, se trata de publicitar a “*situação jurídica dos prédios*” e, pelo outro, de obter a *segurança do comércio jurídico imobiliário*: E pretendeu que esta fosse (quanto possível) alcançada através da reformulação de alguns dos aludidos princípios e com a introdução de outros, nomeadamente, como se referiu, o da legitimação dispositiva e, desde a reforma de 2008, também com o da obrigatoriedade de registar (artigo 8.º-A do C.Reg.Pred.). Consequentemente, aquele artigo 1.º *não pode continuar a ser entendido* como sempre o foi no tempo dos anteriores códigos, isto é, como se contivesse apenas o 1.º segmento (e também não, como devia, na mais correta formulação atual: dar publicidade à *situação jurídica dos prédios*), mas tem de ser compreendido igualmente à luz do 2.º segmento: a publicidade da “*situação jurídica*” ter em vista a almejada *segurança do comércio jurídico imobiliário*.

f) Uma vez que o claríssimo e *expresso* objetivo da lei, além da publicidade, passou a ser o de intentar atingir “a *segurança do comércio jurídico imobiliário*” – e que o C.Reg.Pred. *criou princípios* que procuram conduzir a tal segurança e bem assim à certeza da veracidade dos direitos inscritos –, deve concluir-se que, presentemente, o Registo tem o objetivo fundamental da *garantia dos direitos inscritos*. E deve ainda notar-se que esta garantia está, para a lei, ligada à segurança da inequívoca situação jurídica dos imóveis e, por conseguinte, às transações a eles concernentes. É, pois, uma garantia *geral e abrangente*, dirigindo-se não só aos que se possam considerar “terceiros para efeitos de registo” (conceito que, consabidamente, tem tido a predominante preocupação teórica de quem procura debater as questões do Registo Predial), como *universalmente*,

¹⁵² O artigo 1.º do C.Reg.Pred. de 1967, que também reproduzia textualmente o artigo 1.º do C.Reg.Pred. de 1959 (sendo desnecessário citar todos os anteriores) indicava que o registo *apenas tinha o fim da publicidade*. Com a epígrafe “finalidade do registo” (no singular), referia o seguinte: “O registo predial tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis”. Gama Vieira, anota [ao artigo 1.º] que o “fim publicitário informativo” é a “finalidade *essencial* do registo”, ainda que este Autor entendesse que esse fim não devia ser tido como o único, visto que o registo “protege e destina-se a proteger também os titulares dos direitos inscritos (...)”. (Cf. VIEIRA, Abel Augusto Veiga da Gama – *Código do Registo Predial, Anotações*. Coimbra Editora, 1960, p. 22). Todavia, a “segurança do comércio jurídico imobiliário” não era referida em qualquer disposição legal. Tratou-se de um fim que *apenas foi consagrado na lei* quando introduzido pelo atual Código do Registo Predial no artigo 1.º.

¹⁵³ O artigo 1.º do atual C.Reg.Pred. tem a epígrafe “fins do registo” – *no plural* – e refere que o Registo Predial se destina essencialmente a *dar publicidade* à situação jurídica dos prédios, *tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*, ou seja, estatui estas *duas finalidades*. É portanto, uma norma *muito diferente* da que constava dos Códigos anteriores, que tinham a epígrafe “finalidade do registo” – *no singular* – e *apenas* se referiam ao fim de *dar publicidade*.

no nosso “mundo globalizado”, a todos os participantes – incluindo os potenciais participantes – no comércio jurídico imobiliário.

10. Prédios não descritos, vários “registos” e descrições duplicadas

Uma diferente reflexão repetidamente utilizada e que podemos ler em alguns estudos e acórdãos (que também parece que procura “justificar” a desvalorização dos efeitos do registo em determinados casos) é a de que há muitos prédios não descritos ou que têm descrições duplicadas, havendo também vários registos públicos que entre si não se acham coordenados.

Trata-se de dois temas distintos que não têm diretamente a ver com os efeitos do registo, mas sobre os quais convirá dizer uma palavra.

I) Quanto ao primeiro, é evidente que se o prédio não estiver descrito não existe qualquer informação ou efeito registral. É, além disso, uma mera afirmação que, ademais, está substancialmente *ultrapassada*, visto que já não corresponde à realidade atual, sobretudo devido aos aludidos princípios que introduziram a obrigatoriedade indireta e direta, bem como à *total informatização* dos serviços e ao acesso direto às bases matriciais (em sentido amplo, incluindo as cadastrais).

Relembremos de novo que há mais de trinta anos que o registo passou a ser em todo o País “indiretamente obrigatório”¹⁵⁴ com a introdução do já aqui muito citado princípio da *legitimação dispositiva* e que decorreram já cerca de sete anos desde que, além disso, é diretamente obrigatório. Daí que, mesmo nas zonas do País onde o registo foi outrora facultativo e onde era verdade que havia bastantes prédios que não estavam registados, muito mais raros são hoje os casos da existência de um prédio que não está descrito¹⁵⁵. Esta asserção é

¹⁵⁴ A primeira vez que lemos este qualificativo foi no *Código de Registo Predial*, Anotado de Isabel Mendes e Branca Amaral, onde bem se explica que o “registo obrigatório” que apenas vigorava em alguns concelhos do País, “foi substituído por uma obrigatoriedade indirecta que se estende a todo território nacional” (Cf. MENDES, Isabel Pereira e AMARAL, Branca, *Código de Registo Predial*, Anotado, Coimbra, Almedina, 1984, p.23).

¹⁵⁵ Não nos reportamos, evidentemente, aos prédios urbanos que foram edificados em terrenos descritos, uma vez que tais construções têm ingresso no sistema registral por averbamento às descrições dos respetivos terrenos e, portanto, não se trata dos “prédios não descritos” a que nos estamos a referir. A descrição é, e continua sempre a ser, a do solo (esteja, ou não, nele implantada uma edificação). Note-se ainda que quando é pedida alguma certidão negativa, além da busca ter de ser rigorosa, a menção do prédio passa a ficar inserida no “sistema” (artigo 25.º, n.º 2 do C.Reg.Pred. cuja orientação, apesar da incompreensível revogação do preceito, se mantém *ex vi* da interpretação que nas conservatórias é feita do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 116/2008).

corroborada pelo facto, comprovado estatisticamente, de ser muitíssimo menor o número de “certidões negativas” passadas na generalidade das conservatórias do País.

No tocante à duplicação de descrições – hoje em dia facilmente detetável visto que os serviços registrais estão (e já há anos) informatizados – não apenas o C.Reg.Pred. contém soluções para resolver o problema, designadamente a indicada no artigo 86.º, como, por outro lado, esta eventualidade, ainda que lamentável, não interfere com os factos que se acham registados nas inscrições e, portanto, não tem propriamente a ver com os fundamentais efeitos do registo.

De resto, cabe dizer que este tipo de críticas parte principalmente de quem vê estes problemas sobretudo no ponto de vista teórico (ou porque “está fora do sistema” ou porque há anos que com ele não contacta habitualmente¹⁵⁶) e sublinhar ainda que uma remota possibilidade da existência de prédio ou prédios não descritos ou duplicados¹⁵⁷ *pode ocorrer sempre*, trate-se de um sistema registral pouco evoluído ou de um moderno, desenvolvido e dotado dos mais importantes efeitos¹⁵⁸ e não é a eventual possibilidade dessa ocorrência que permite sustentar que este último não é credível ou não produz os efeitos que a lei lhe estabeleceu.

Consequentemente, não nos parece que se mostre necessário acrescentar algo mais sobre este ponto ou focar outras das suas possíveis peculiaridades.

II) No que respeita à alegada existência de vários “registos públicos” que, além disso, não estão coordenados, é outro dos *slogans* de alguns arestos que, embora também referido por conhecidos juristas e professores¹⁵⁹, constitui uma

¹⁵⁶ Presentemente, mesmo em remotas aldeias, muito raras são as hipóteses em que os proprietários não têm os seus prédios registados. Em algumas terras transmontanas para indicar que os prédios estão registados até se usa o curioso dito de “prédios conservados”. Reproduzo esta expressão que ouvi: “aqui todos temos os nossos prédios conservados”.

¹⁵⁷ A experiência prática tem demonstrado que quando (hoje raramente) se verifica a duplicação de descrições numa delas já não há inscrições em vigor ou, quando as há, *não são incompatíveis* (dado o caso mais comum da primeira descrição ter o artigo matricial antigo e o prédio estar registado a favor de um antepossuidor), não se suscitando, salvo raríssimas hipóteses, questões que só judicialmente tenham de ser dirimidas.

¹⁵⁸ Como são, reconhecidos pela generalidade dos autores, os casos dos registos espanhol e norte-italiano (de tipo germânico). No entanto, há em Espanha vários casos de prédios *omissos* e os próprios artigos 8.º e 243.º da Ley Hipotecaria e o artigo 42.º do Regulamento indicam como deve ser feita a primeira descrição dos prédios, estabelecendo, portanto, as regras para a primeira descrição de prédios omissos.

¹⁵⁹ É o caso de Rui Pinto Duarte, cujas fundamentadas considerações sobre os temas registrais, em geral, e ao que nos é dado perceber, merecem toda a aceitação e elogio. No entanto, quanto ao assunto ora em causa, este Professor diz: “Em Portugal, continuam a existir vários registos

das frequentes considerações que, a nosso ver, no que tange à matéria em causa, *não corresponde à realidade* ou, pelo menos, à definição (à genuína e, ao que nos parece, *correta definição*) do que são *registos* imobiliários, hipotecários ou prediais.

Assim, sucintamente, dir-se-á que, ao invés do que comumente se diz, em Portugal não há *vários* destes registos,: as matrizes e o Cadastro *não são registos*¹⁶⁰ (embora a confusão seja antiga¹⁶¹) e muito menos *registos jurídicos* com o fim de publicitar *os direitos* para a segurança do comércio jurídico imobiliário, ainda que, a respeito dos mesmos, alguns preceitos legais utilizem (ao que pensamos inapropriadamente¹⁶²) a expressão “registos”, a qual tendo embora significados distintos, diferentes objetos¹⁶³ e diferenciados objetivos¹⁶⁴, não se afigura nem apropriada nem rigorosa quando se trata das matrizes e do Cadastro.

públicos de imóveis: para além do registo predial (...) há também as matrizes prediais e o cadastro predial”. (Cf. citado *Curso de Direitos Reais*, p. 138).

¹⁶⁰ Não são “registos” (ao invés do que dizem algumas resoluções e diplomas legais) e muito menos “registos jurídicos”, porque não contêm *inscrições* ou *transcrições* de factos ou de situações jurídicas, como é próprio dos “registos”, mas sim *relações* ou *listagens* de imóveis, com o objetivo de os arrolar com a sua *localização geográfica* (ou geo-topográfica) tendo basicamente uma natureza apenas *descritiva*, para o que se referem as suas áreas, constituição e valor, principalmente com fins de *tributação patrimonial* e também (mas apenas no Cadastro) da sua caracterização, com o intuito da *organização do território*. Claro que estas finalidades são muito importantes, mas não são as características dos “registos jurídicos”.

¹⁶¹ No comentário à Lei Hipotecária de 1 de julho de 1863 diz A. A. Ferreira de Mello: “O cadastro, como o registo hipotecário, é também um registo público...[do que, como se disse, discordamos]”. Mas explica que “o fim diverso dos dois registos exige, já se vê, condições diferentes...”, e ao cadastro cabe a determinação de um “valor geral, uniforme e determinado em todo o país pela produção e rendimento dos prédios” e o *levantamento topográfico de todo o território* “por grandes e pequenas triangulações...” (Cf.: MELLO, António Augusto Ferreira de: *Comentário Crítico Explicativo à Lei Hypothecaria Portuguesa*. Porto: Tipografia de António Augusto Leal, 1864, sobretudo pp. 43/44).

¹⁶² Como se diz no texto pretendemos referir apenas os *registos jurídicos* (e no âmbito do Ministério da Justiça) não querendo dizer que a expressão *registo* não possa (e até filologicamente não deva) ser utilizada noutras aceções (v.g. significando anotação, apontamento, registo sonoro, etc.). De resto, note-se ainda que frequentemente são criados por lei vários “registos”, com diferentes finalidades.

¹⁶³ José Alberto Vieira, a propósito da *publicidade organizada*, diz claramente (e a nosso ver muito bem) o seguinte: “O registo, porém, não é global, não abarca todas as coisas corpóreas, mas apenas uma parte delas. Assim, existe um registo predial que publicita a situação jurídica dos prédios (artigo 1.º do Código do Registo Predial), um registo automóvel, um registo de navios e um registo de aeronaves, para cada um deste tipo de coisas. Cada um dos registos *está sujeito a um regime jurídico próprio* e não tem comunicação com os restantes. Em comum eles têm o facto de serem mantidos pelo Estado e de desempenharem uma função de *publicidade das situações jurídicas relativas às coisas a que se reportam*” (Cf. VIEIRA, José Alberto: *Direitos reais*, Coimbra Editora, 2008, pp. 252/253, mas itálicos nossos).

¹⁶⁴ É sabido que um muito importante registo na vasta área do Direito Comercial é o Registo de

No tocante às matrizes – que se dividem em rústicas e urbanas¹⁶⁵ – contêm a indicação da composição do prédio e do seu *valor patrimonial* – elemento este que, para o *fim tributário* em vista, é o determinante e que para o Registo Predial é *irrelevante*, pois nem sequer é mencionado na descrição –, bem como a referência ao proprietário¹⁶⁶.

A sua finalidade é sobretudo a de um repositório predial *para basear a cobrança de impostos*. De resto, a própria lei fiscal é clara e categórica quando diz: “As inscrições matriciais *só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade*” (artigo 12.º, n.º 5, do CIMI, mas itálico nosso).

Num clássico “Relatório”¹⁶⁷ há anos publicado (no qual se realçava o importante papel do Cadastro na Alemanha, Alsácia e Luxemburgo, ao invés do que ocorria entre nós) escreveu-se acertadamente: “Os nossos serviços de cadastro – matrizes prediais em sentido lato – estão totalmente confundidos com os serviços fiscais, a cujas razões se subordinam completamente”. Diga-se que esta ideia, no que diz respeito ao Cadastro (mas só ao Cadastro, não às matrizes) já não corresponde à verdade total, pois passou a ser gerido autonomamente¹⁶⁸.

É certo que as descrições prediais – que comprovam a composição dos prédios e sobre as quais incidem as inscrições – devem conter a indicação do artigo da ‘velha’ matriz ou da matriz cadastral [artigo 82.º/1, f) do C.Reg.Pred.]. Todavia, trata-se apenas de uma *menção* e unicamente relativa à *identificação fiscal*

Marcas e Patentes (e esse é um *registo*, que depende do INPI – Instituto Nacional da Propriedade Industrial), o qual não tem a ver com o Registo Comercial. Trata-se de registos com finalidades diferentes. Por isso, a propósito deste, seria inapropriado alegar que há vários registos comerciais e que ainda por cima não se acham coordenados. ROCHETA GOMES, no início do verbete *Registo* (in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, Vol. VII, Lisboa, 1996) a respeito do Registo Predial, acertadamente explicita: “Há outros «registos» no direito português, mas desses não se ocupa o conjunto de normas aplicáveis à *publicidade registral*. Esses diversos *registos* não estão aqui em causa, quer se trate do registo da propriedade literária, científica e artística, quer da propriedade industrial, de marcas e patentes, do registo nacional de pessoas colectivas e entidades equiparadas ou qualquer outro criado por lei” (cf. *op. cit.* p. 167). Poderíamos acrescentar: também as *matrizes* e o *Cadastro* não se ocupam da *publicidade registral* que é a que está causa no Registo Predial.

¹⁶⁵ E, nelas, os conceitos de “prédio”, bem como de “prédio rustico” e de “prédio urbano” são de *natureza fiscal* e não são coincidentes com os da lei civil e com os utilizados no Registo Predial. (Vide o disposto nos artigos 2.º a 6.º do CIMI).

¹⁶⁶ Esta referência ao “proprietário” (conceito que, aliás, nem sempre é coincidente com o da lei civil) visa apenas a *indicação do responsável pelo pagamento do imposto*.

¹⁶⁷ Publicado na *Regesta* (*Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos*), Ano III, 1982, n.º 31 (a parte transcrita é de p. 225/P).

¹⁶⁸ Deve esclarecer-se que, quanto às matrizes, a afirmação mantém plena atualidade, mas já não quanto ao Cadastro, hoje gerido pelo *Instituto Geográfico Português*, “IGP” (que sucedeu ao “Instituto Português de Cartografia e Cadastro”), pois trata-se de organismo público independente, integrado na Direção-Geral do Território (e atualmente no Ministério do Ambiente).

do prédio (artigo 79.º/1 do C.R.Pred.), mas que não diz respeito ao “direito de propriedade” (ainda que esse artigo matricial a ele possa aludir¹⁶⁹) ou a quaisquer dos outros direitos publicitados pelo Registo Predial.

No que concerne ao Cadastro (cujo relevo seria desacertado negar) a sua função é fundamentalmente a da informação geográfica e da organização territorial e, quanto aos prédios, a que presta (e presta com rigor) é referente à sua *localização geo-topográfica*¹⁷⁰ e não à sua *situação jurídica*¹⁷¹, muito embora tenham a indicação do presumível proprietário a qual, todavia, à semelhança das matrizes, *não tem efeitos jurídicos*. Quanto a esta matéria é o Registo Predial que, apesar das falhas e imperfeições que sempre podem ocorrer, constitui a *única* instituição pública reconhecida pelo ordenamento jurídico que ministra o competente conhecimento e a adequada *publicidade com efeitos e eficácia jurídica*.

Como se referiu, as matrizes e o Cadastro contêm elementos de natureza *descritiva*¹⁷² – *mas não de inscrição de direitos* – devendo notar-se que tais elementos topográficos, ainda que constem do Registo Predial¹⁷³, não conferem sequer o básico efeito da *oponibilidade*, ao passo que a *inscrição registral do Direito é a única* que tem essa eficácia face a terceiros.

Não há, como já em 2006 foi anunciado e seria desejável, mormente para facilitar a busca das descrições e dos artigos matriciais, um *número predial*

¹⁶⁹ Tanto assim que tendo tido o legislador a preocupação da conjugação do registo com as matrizes prediais e cadastrais (como adiante diremos), não incluiu a harmonização relativa ao proprietário ou ao titular de qualquer *direito* que as mesmas eventualmente mencionem.

¹⁷⁰ Para efeitos de registo, em alguns países, como o Brasil e a Espanha, tem sido adotado um *georeferenciamento* gerido *pelos próprios serviços registrais* a fim de melhor auxiliar a localização dos prédios, prescindindo-se dos serviços cadastrais pela sua grande burocracia e morosidade.

¹⁷¹ É evidente que não se pode confundir o Cadastro português com o *Kataster* germânico, que é o Registo. Em Portugal, diz-se (no *sítio* oficial) que o Instituto Geográfico Português (IGP) é a “Autoridade Nacional de Geodesia, Cartografia e Cadastro” e *compete-lhe*: “Assegurar a execução da Política Nacional de Informação Geográfica de Base; A coordenação e o desenvolvimento do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG); A regulação do mercado privado de produção de informação geográfica, definindo normas de produção e especificações técnicas de produtos, licenciando e fiscalizando o exercício de actividades e homologando e reconhecendo produtos; A promoção da investigação no âmbito das ciências e tecnologias da informação geográfica”. É ainda dito que sua função é também a “demarcação de prédios” e a “delimitação e demarcação de freguesias” (funções alheias ao Registo Predial). Consultável em <http://www.igeo.pt/> e também em <http://dgtterritorio.pt/>.

¹⁷² Elementos esses *de natureza geo-topográfica* que eram colhidos pelos *agrimensores*, depois passaram a ser pelos *lowados* designados pelos serviços fiscais e, com a implantação do Cadastro, pelos *geógrafos* e *topógrafos*. Contudo, essas tarefas não são, e nunca foram, as desempenhadas pelos juristas.

¹⁷³ É que o Registo Predial trata do Direito, mas não do levantamento geográfico do território nacional (que engloba prédios, rios, vias férreas, etc.), tarefa que incumbe ao Cadastro.

*único*¹⁷⁴. Mesmo assim, a partir de 1984, o legislador do C.Reg.Pred. houve por bem (e por certo acertadamente) estabelecer regras de “harmonização” quanto às principais referências descritivas (constantes, v.g., do artigo 28.º do C.R.Pred.), pelo que atualmente já não poderá dizer-se que, quanto a estas, exista descoordenação.

11. Registo enunciativo

O seguinte motivo que tem sido apontado para depreciar o nosso sistema registral – e a que supra aludimos na alínea f) – é o de que “o registo não dá nem tira direitos, apenas os conserva”.

Oliveira Ascensão já há anos, explicando o que se entendia por “registo enunciativo”, sintetizava: “Esta afirmação não é aceitável”. E, explicava porque¹⁷⁵.

Afigura-se-me que se trata, caracteristicamente, de mais uma das várias e arcaicas *frases feitas* que apenas visam reduzir “o alcance das regras sobre o registo”¹⁷⁶, mas que é carecida de conteúdo, ou melhor, só se aplicaria aos casos *em que o registo não é preciso* (tem apenas um “efeito enunciativo” ou, como também se indica, de mera “publicidade notícia”) porque os efeitos se produzem *independentemente* dele estar, ou não estar, feito.

Foi, aliás, *um dito* oriundo da antiga escola de Coimbra, ao tempo do Código de Seabra, época em que, como se sabe, o registo tinha escasso valor. Considerava-se que o registo “tinha um valor informativo e muito precário (...) [que] não dá nem tira direitos apenas conserva, ou seja, garante que, se quem transmite o direito está inscrito no registo e alguma vez foi titular do

¹⁷⁴ Em execução dessa medida, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, de 23/3/2006 (publicada no DR de 4/5/2006), aprovou “as grandes linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral através da criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC) “ e expressou a necessidade de “assegurar a identificação unívoca dos prédios, mediante a utilização de um número único de identificação do prédio, comum a toda a Administração Pública”. Porém, decorridos mais de oito anos, não se vê que, a este respeito, algo tenha sido concretizado. No entanto, não é essa ineficiência dos serviços (presumivelmente os cadastrais) que belisca a atual qualidade e os efeitos do Registo Predial.

¹⁷⁵ Cf. *cit. Direito Civil-Reais*, 4.ª ed., 1983, n.º 170, p. 344. Seguidamente o Autor refere-se ao denominado “registo enunciativo”.

¹⁷⁶ A expressão é de Rui Pinto Duarte. O parágrafo em que o Autor a insere explicita: “Como já dissemos, grande parte da Doutrina e da Jurisprudência portuguesas sempre reduziu o alcance das regras sobre o registo, tendo até sido frequente a afirmação de que o registo «não dá nem tira direitos»”(Cf. *cit. Curso de Direitos Reais*, pp.165/166)..

direito, não realizou, entre a data do registo e o momento da conclusão do negócio, actos que possam prejudicar o adquirente”¹⁷⁷. Todavia, esta perspetiva sobre o registo que já então era criticada (entre outros, por Cunha Gonçalves), também dava lugar a várias confusões, incluindo com o que se veio a denominar “registo consolidativo”¹⁷⁸.

Podemos precisar que essas ideias hoje em dia vão claramente contra preceitos expressos da lei. Na verdade, como se referiu, a sobredita “frase feita” só poderia ter alguma justificabilidade, quando existe um registo feito nos casos previstos no n.º 2 do artigo 5.º do C.Reg.Pred., que são exatamente aqueles que *legalmente não carecem de registo para que se produza o simples efeito da oponibilidade*¹⁷⁹. Por isso, só nessas hipóteses irrelevantes é que aquela velha frase ainda poderia ter algum sentido.

Contudo, nos casos *normais* dos “factos sujeitos a registo” e no domínio do atual C.R.Pred., *maxime* depois da vigência do princípio da legitimação dispositiva e do *onus* do registo obrigatório, de modo algum se afigura defensável a supracitada afirmação. E sobre ela mais não diremos, até porque nos demais números deste breve estudo também aludimos ao tema dos efeitos do registo.

12. Registo de direitos

O motivo de depreciação do Registo a que supra nos referimos na alínea g) consiste em considerar que o Registo Predial português é *de títulos*, ou seja, segue a modalidade dos denominados *registos de documentos* e não a dos *registos de direitos*.

Trata-se de outra das afirmações – que também habitualmente nem sequer se procura ilustrar ou esclarecer com alguma fundamentação – que nos parece incorreta, mormente porque não se coaduna com os princípios acolhidos pelo sistema registral português e, em especial, com as atuais disposições sobre o

¹⁷⁷ A citação é de Maria Clara Sottomayor (Cf. SOTTOMAYOR, Maria Clara *Invalidez e Registo – A Protecção de Terceiro Adquirente de Boa Fé*, p.739. Em nota [(2900)] cita vários autores.

¹⁷⁸ Trata-se dos casos em que se o registo for feito, como explica Menezes Cordeiro, o registante não corre “o *risco* de ver firmar-se em relação a terceiro uma presunção *iuris et de iure*, que tornaria inoponível o seu direito” (Cf. citados *Direitos Reais*, p. 282). É, portanto, uma *hipótese diferente* da do “registo enunciativo”, *única* a que se pode aplicar a aludida frase “o registo não dá nem tira direitos”.

¹⁷⁹ Trata-se das hipóteses em que “o registo não é necessário”. “A publicidade é, então, meramente noticiosa: fala-se em *registo enunciativo*”. (Cf.: MENEZES CORDEIRO, citados *Direitos Reais*, p. 283). Além destes factos que são registáveis, ainda há outros que nem sequer estão sujeitos a registo “e, quando o estão, o efeito é enunciativo [assim acontece com a mera posse]”. Cf. OLIVEIRA ASCENSÃO, *cit. Direito Civil-Reais*, 4.ª ed., n.º 170, p. 345).

Registo. Além de que, em certos contextos, parece feita por quem não faz ideia do que seja (e do que se entende que é) um “registo de documentos”.

Para procurarmos clarificar os conceitos, importa basicamente apontar quais são as essenciais diferenças entre esses dois “modelos”.

Dever-se-á dizer que a Doutrina¹⁸⁰ considera fundamental no sistema do “Registo de documentos” (*deed system*) – que, em síntese, é aquele em que apenas se publicitam documentos – o predomínio das características do fólho pessoal, da limitação de factos e negócios registáveis, dos escassos efeitos produzidos pelo assento registral e da qualificação ser, em princípio, limitada aos aspetos meramente formais.

Em contraposição com estas características, no “Registo de Direitos” – em que se publicitam direitos¹⁸¹ – a técnica registral é a do fólho real, o princípio da legalidade opera integralmente (isto é, nos aspetos formais e nos substantivos), aplicam-se todos ou quase todos os princípios registraes, designadamente os do trato sucessivo e da presunção de verdade e a proteção de terceiros é apropriada ao sistema jurídico do direito substantivo. Alguns autores referem ainda que são registos onde prevalece o direito inscrito face ao que não está registado. “O Registo é a prova da propriedade: não se trata só de de publicar, mas também de garantir o publicado”¹⁸².

Esquemáticamente, um “Registo de documentos” é, como se usa referir, aquele em são apontadas as características do fólho pessoal, de só serem registáveis os negócios *inter vivos*, de inexistir do princípio da legalidade abranger apenas os aspetos formais e de ser desconhecido o trato sucessivo¹⁸³.

Por nossa parte, acrescentamos o dado simples, mas que nos parece decisivo: o que se publicita são *os próprios documentos* e não os *direitos* que neles estão titulados.

¹⁸⁰ São vários os autores tanto nacionais (v. g. Mónica Jardim, em diversos trabalhos) como estrangeiros (v.g., entre os autores espanhóis, que são os que mais têm publicado sobre estes temas, Nicolás Nogueroles, Garcia Garcia, Benito Arruñada, Fernando Méndez...) que consideram e explicam pormenorizadamente a distinção dos dois tipos de sistema registral. Por todos, cf. GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez: *La función económica de los sistemas registraes*, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 671, Ano 78, pp. 875-900 e ARRUÑADA, Benito Sánchez: *Sistemas de titulación de la propiedad*. Lima: Palestra Editores, 2004, pp. 88-97 e 98-107). No texto apresentamos uma síntese esquemática das diferenças, sendo as principais igualmente indicadas por Mónica Jardim (Cf., *cit. Efeitos Substantivos do Registo Predial...*, pp. 150-151).

¹⁸¹ Como bem se explica, e adiante se referirá, *inscrevem-se factos*, com base em documentos, para se publicitarem *direitos*.

¹⁸² A citação é de NICÓLAS NOGUEROLES, *La evolución de los sistemas registraes en Europa*, in “Noticias de la Unión Europea, *Wolters Kluwer*; Ano XXII, Febrero, 2007, n.º 265, p. 322.

¹⁸³ Esta é também a síntese de JARDIM que adiante referiremos (Cf. *cit. Efeitos Substantivos...*, p. 150).

Quanto ao “Registo de Direitos”: há diversas opiniões sobre o que se deve entender por “Registo de Direitos” (conhecido como *title system*). Uma noção muito simples e clara, que há anos foi referida por Nuñez Lagos, considerava que ele existia quando “se inscrevem actos que, ao ingressar no Registo, se convertem em direitos”¹⁸⁴. Numa outra diferente, mas igualmente feliz síntese, escreveu-se: “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”¹⁸⁵.

Todavia, além desta caracterização, também há quem considere que o conceito de Registo de Direitos se liga ao elevado grau de proteção conferido a terceiros e que equivale ao de “Registo de fé pública”. Ao que presentemente pensamos, este é um *conceito distinto*, apenas próprio de certos sistemas¹⁸⁶. Para outra Doutrina que, a meu ver, também se refere a uma questão diferente, o que está em causa é a possibilidade de produção de “efeitos substantivos” (que, aliás, no sistema português também podem existir como, consabidamente, resulta do disposto nos artigos 291.º do C.C. e 17.º/2 do C.Reg.Pred.).

No tocante ao “Registo de Direitos”, consideramos que *crucial* é a circunstância de a inscrição, à luz do ordenamento jurídico, constituir a publicitação formal e o reconhecimento público de ter ingressado no sistema registral não propriamente *um título*, mas sim *o Direito* que nele é declarado e que foi considerado comprovado.

Deste modo, poderíamos sintetizar: o que fica registado *não é o documento* (aliás, a menção dos documentos que basearam o registo *nem sequer* constitui um

¹⁸⁴ A referencia é de NÚÑEZ LAGOS, Rafael: *El Registro de la propiedad español*, trabalho apresentado no I Congresso Internacional de Direito Notarial: Buenos Aires, 1948 (e também referido em http://www.unav.edu.ar/campus/micrositio/foro_ponencias/ponencia_urbaneja.pdf). Poderíamos dizer que, neste sentido, o Registo predial português é indubitavelmente um “Registo de Direitos”: os factos inscritos *publicitam* direitos sem que, para tanto, a lei exija a tradição ou outro adicional requisito..

¹⁸⁵ Cf.: MARQUES, Alexandra Gonçalves, “A transmissão da propriedade em Portugal: a questão informacional subjacente ao registo predial” in “O Direito”, 143.º (2011), pp. 93-134

¹⁸⁶ Esta opinião, ao que ora nos parece (chegamos a ter outra ideia), está ligado aos *sistemas constitutivos*, de tipo germânico – segundo os quais o direito só existe quando for inscrito –, e não a um “Registo de Direitos”, cujas características são outras. Há registos que *não são constitutivos* e, no entanto, são e devem ser considerados como *Registos de Direitos* (como ocorre em Espanha). Ora, a “fé pública” no *sentido estrito* que releva para a qualificação de um tipo de Registo, é o incondicional “crédito público” decorrente de o Direito *não existir* se não tiver sido registado, como é próprio da inscrição constitutiva, mas não tem diretamente a ver com o elevado grau de proteção conferido ao terceiro, que pode igualmente existir num sistema de *Registo de Direitos* sem que a inscrição seja constitutiva.

elemento da inscrição¹⁸⁷), mas sim o *direito*: aquele teve um mero efeito instrutório, destinando-se tão-só a intentar *provar* a existência do direito. Por conseguinte, só se o Registador considerar que realmente o prova, então é que admitirá que seja efetuada a inscrição, mas se entender que não prova, ou que contém invalidades, terá de a recusar (ou, em certos casos, de a lavrar provisoriamente).

Portanto, nestes sistemas o Registo produz o essencial efeito de *publicitar o Direito*, bem como o da inscrição definitiva derivar a *presunção* de que ele *existe* e pertence ao titular inscrito nos *exatos termos* que constam da inscrição, também deste modo intentando defender a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Para reafirmar o que caracteriza um típico “Registo de Direitos” citemos a síntese de Mónica Jardim (com a qual concordamos, apenas com a nota do que se referiu sobre o conceito de fé pública registal):

Ao modelo puro de Registo de direitos, por sua vez, são apontadas as características de seguida enunciadas. Para além, claro está, da forte tutela concedida ao terceiro em face do facto registável, através do princípio da fé pública registal.

- a) Acedem ao Registo os direitos reais, quer sejam adquiridos *inter vivos* quer *mortis causa*;
- b) O sistema é de fôlio real;
- c) É adoptado o princípio do trato sucessivo;
- d) A amplitude do princípio da legalidade é a maior possível¹⁸⁸.

Quanto a nós, além destes princípios, *deve acrescer o fundamental efeito presuntivo*: da *presunção (juris tantum)* de verdade e de exatidão do conteúdo da inscrição registal.

Ora, no sistema registal português coexistem *todas* estas características e princípios, além de que contém ainda outros, tais como os relevantes princípios da prioridade, da legitimação dispositiva, da obrigatoriedade de registar¹⁸⁹, do suprimento de deficiências (artigo 73.º do C.R.P.) e da oficiosidade em diver-

¹⁸⁷ À face do vigente C.Reg.Pred. a indicação dos documentos não constitui um elemento da inscrição (cf. artigo 93.º/1), diversamente do que ocorria nos códigos anteriores, cuja menção dos documentos principais que basearam a inscrição registal era obrigatória [cf., al. i) do artigo 181.º/1].

¹⁸⁸ Cf. JARDIM, Mónica, cit. *Efeitos Substantivos...*, p. 150.

¹⁸⁹ Há em vários sistemas o que se designa por “princípio da voluntariedade”. Assim, afigura-se correto considerar que quando existir, na situação inversa, a obrigatoriedade de registar, então se deva dizer que vigora o “princípio da obrigatoriedade”. Entre nós, com a introdução dos artigos 8.º-A a 8.º-D do C.R.P., passou a vigorar esse *onus* de registar (muito embora a lei não tenha ferido de nulidade o acto quando tal obrigatoriedade não é cumprida, o que, porém, a nosso ver, é uma questão muito diferente).

sas situações, mormente no caso, que igualmente se afigura crucial, da “inscrição cumulativa necessária” (previsto no artigo 97.º/1 do C.R.P.)¹⁹⁰.

Em conclusão: no sistema português não se “transcrevem” nem se registam *documentos* – ou extratos do conteúdo dos documentos, à semelhança do sistema italiano de *transcrizione* – que ingressem acriticamente no Registo, mas sim os factos que aqueles *visam titular* e que “podem”, ou não, justificar que seja feita a inscrição registral a qual, *se for feita*, publicita o correspondente *Direito* (mas não o documento ou documentos, que nem sequer são mencionados). Como bem sintetizou Oliveira Ascensão, “inscrevem-se factos para se comprovarem direitos”¹⁹¹.

Dissemos que os títulos “podem” dar lugar à inscrição, visto que isso *só ocorrerá* se a qualificação, em sede de Registo, o consentir. Os factos geradores das situações jurídicas que os documentos intentam comprovar, têm de no Registo ser qualificados *formal e substantivamente* para se verificar *se realmente as comprovam*, apenas 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 decisório¹⁹² não pode ser reapreciado pelo Registador.

Uma vez publicitados definitivamente os direitos, de harmonia com disposto no artigo 7.º do C.R.P., o Registo passa a conferir a presunção de que

¹⁹⁰ Afigura-se que a “inscrição cumulativa necessária” (na expressão de Dias Marques) deverá ser considerada como *um dos princípios* do sistema registral português. O Código de 84 substituiu a antiga proibição de registar – constante do artigo 185.º/1 do Código de 67 (e 182.º/1 do de 59) caso não fosse *simultaneamente* requerido o “outro facto sujeito a registo” – pelo estabelecimento de uma regra de registo oficioso. Ou seja: há, *in casu* um *princípio* que não é de instância, mas antes de *oficiosidade* nesse caso específico: têm de ser inscritos todos os factos sujeitos a registo que na altura da aquisição *tenham também ficado acordados* (caso de uma servidão, de um usufruto, etc.), a fim de que, sendo registado tudo o que foi convencionado, o conjunto das inscrições espelhe integralmente a “verdade do contrato”.

¹⁹¹ Na locução mais completa diz este Autor: “O objecto da publicidade registal são situações jurídicas, como correctamente se afirma no artigo 1.º. O princípio da legalidade nos confirma nesta suposição, pois *o conservador proclama, não apenas que se verificaram factos, mas as situações jurídicas por eles produzidas*”. “O objecto da acto de registo (...) são factos (...) *Inscrevem-se factos para se comprovarem direitos*” (Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira: *Direito Civil-Reais*. 5.ª ed. rev. e amp., Coimbra Editora, 1993, n.º 166, p. 341, mas *itálico* nosso).

¹⁹² Contudo, os aspetos formais e o *âmbito do caso julgado* podem, e devem, ser verificados Porque este âmbito *tem* de ser verificado (se a sentença apenas declara que D é proprietário porque comprou a E, não constitui título para que A, que comprou a B, faça também o registo a favor de C, [que não tem prova da compra que diz ter feito a D], visto que esta aquisição não foi apreciada), consideramos, portanto, que o *conteúdo* da sentença deve ser verificado. A *decisão* e os seus fundamentos é que não.

realmente existem – *presunção de verdade* – e também nos precisos termos que o Registo os define – isto é, a *presunção de exatidão*¹⁹³.

Portanto, o Registo Predial português é, ao que nos parece indubitavelmente, sobretudo face a todos os princípios que acolhe, um Registo de Direitos¹⁹⁴, que não só os publicita erga omnes, como também comprova a sua existência.

E, assim sendo, deve frisar-se que, além da decorrente e fundamental *segurança jurídica*, todos ganham: proprietários, credores, contraentes, e o mercado em geral.

13. Fins do Registo Predial

Pensamos ter exposto sumariamente, que as “clássicas” e repetidas razões comumente apontadas para desvalorizar o Registo e os seus efeitos *não se revelam consistentes*, e procuramos evidenciar que presentemente se acham desfasadas da realidade, sobretudo à luz das disposições legais que ora nos regem.

Mas mais do que isso: entende-se, predominantemente, que nos direitos reais vigora o “princípio da publicidade”¹⁹⁵. Sobre o tema muito se tem escrito, mas citamos apenas duas breves frases: “o princípio da publicidade é objecto de tratamento na doutrina como um dos princípios dos direitos reais”. E, em conformidade com este entendimento, justificou-se a afirmação: “Dada a eficácia absoluta dos direitos reais, é fundamental que todos os interessados possam conhecer a sua existência”¹⁹⁶.

¹⁹³ Temos entendido que o artigo 7.º contém claramente *duas* presunções: a *de verdade* e a *de exatidão* (que a Doutrina distingue), como aliás resulta da própria redação do preceito e até do próprio plural da epígrafe desse artigo (*presunções*).

¹⁹⁴ São, além dos da *presunção de verdade*, e da *presunção de exatidão* (art.º7.º), 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 respectivo registo”: artigo 5.º/1). Mas é a *sincronica coexistência de todos os princípios acolhidos pela lei* que melhor comprova ser o Registo português reconhecido, *mesmo internacionalmente*, como um “Registo de Direitos”. (A título de exemplo, cite-se o que refere a ELRA – EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION: “*Portuguese land registry is Title system: Legal presumption of the existence of the right*”. (Consultável em: <http://www.elra.eu/wp-content/uploads/file/The%20registration%20process%20in%20Portugal/>).

¹⁹⁵ MENEZES CORDEIRO considera “a publicidade como uma *característica tendencial dos direitos reais*”. (Cf. cit. *Direitos Reais*, p. 300). Segundo outros autores, trata-se de um princípio essencial. V.g. SANTOS JUSTO inclui o “princípio da publicidade” entre os “princípios estruturantes” dos direitos reais. (Cf. cit. *Direitos Reais*, pp. 25 e 41).

¹⁹⁶ Cf.: PEREIRA, André Gonçalo Dias – *A característica da inércia dos direitos reais: brevíssima reflexão sobre o princípio da publicidade*. In: “Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique

O carácter peculiar e a “atuação” do princípio da publicidade – como também a Doutrina explica –, concretiza-se basicamente, “seja por força dos sistemas de registo (...) seja por força da posse”¹⁹⁷. Sensivelmente o mesmo será dizer que a apontada distinção “separa a *publicidade espontânea da publicidade racionalizada*”. Aquela “é a que resulta do mero funcionamento social do direito real, nos termos da qual os membros da sociedade tomam naturalmente conhecimento da situação jurídica em causa”. A racionalizada, que “é chamada, correntemente, *publicidade registal*”¹⁹⁸, envolve uma atuação técnica específica¹⁹⁹. Pode, assim, dizer-se que esta é a publicidade concebida e ao longo da evolução histórica organizada e aperfeiçoada para racional e adequadamente fazer surtir o pretendido efeito de publicitar os direitos reais, bem como os outros direitos e situações jurídicas que a lei prevê.

No entanto, o Registo Predial português, tal como ocorre noutros sistemas (caso do espanhol), não prossegue *apenas* esse efeito publicitário. Recordamos já que o atual C.Reg.Pred. no artigo 1.º acrescentou, como finalidade essencial do registo, a *segurança do comércio jurídico imobiliário*, tendo para o efeito estabelecido adequados princípios.

Rui Pinto Duarte indica ainda que o Registo Predial

- (...) contribui, pelo menos, para:
- a garantia do direito de propriedade (entendido em sentido amplo);
 - a tributação da riqueza imobiliária²⁰⁰;
 - a garantia do crédito;
 - a eficácia prática das decisões judiciais relativas a imóveis;
 - o desenvolvimento dos mercados imobiliários;

Mesquita”, II, pp. 479-495, *Studia Iuridica*, 95. Coimbra: Coimbra Editora, 2009. O Autor, logo na primeira nota deste artigo, cita bibliografia que corrobora o habitual reconhecimento deste princípio.

¹⁹⁷ A frase é de RUI PINTO DUARTE, citado *Curso de Direitos Reais*, p.38.

¹⁹⁸ As referências são de MENEZES CORDEIRO, in indicados *Direitos Reais*, p. 264. Em nota (523) o Autor cita CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA (em *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966), que “distingue a publicidade em *espontânea* (pp. 59 e seguintes), *provocada* (pp. 81 e seguintes) e *registal* (pp. 97 e seguintes)”.

¹⁹⁹ Para Carlos Ferreira de Almeida, como se referiu na nota anterior, há uma tríplice distinção, caracterizando-se a publicidade provocada “pela intenção específica de dar a conhecer” e a “publicidade registral recorta-se, dentro dela, pela maior perfeição dos meios utilizados e consequentemente maior grau de cognoscibilidade”. A publicidade registral é, pois, “a publicidade em sentido próprio ou técnico”. (Cf. citada *Publicidade e Teoria dos Registos*, pp. 81 e 97).

²⁰⁰ Quanto a nós, como *supra* se referiu, esse é papel específico das matrizes. No entanto, o Registo Predial pode contribuir principalmente no tocante à identificação de proprietários, usufrutuários e titulares de outros direitos.

- a proteção dos imóveis públicos²⁰¹;
- 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.

A finalizar esta ampla enumeração, conclui: “Não cremos necessário acrescentar o que quer que seja para demonstrar os benefícios resultantes dos registos públicos de imóveis”²⁰². E, num estudo divulgado na *internet*, elucida que “os registos públicos dos imóveis são indispensáveis ao desenvolvimento social”, citando o Conselho Económico e Social das Nações Unidas que “sumariou num dos documentos em que abordou o assunto [o intitulado *Social and Economic Benefits of Good Land Administration (HBP/1998/8)*]²⁰³” as mesmas vantagens e funções que acabamos de citar²⁰⁴.

É dito e repetido nos foros económicos internacionais que é crucial para o desenvolvimento económico e para o investimento que os direitos de propriedade (em sentido amplo) estejam bem definidos e assegurados através da citada *Good Land Administration*. Presentemente, na contemporânea era da informação eletrónica, é evidente que a indicação e salvaguarda desses direitos só pode ser conseguida²⁰⁵ através de um bom sistema registral. E entre nós agora temo-lo, como se procurou demonstrar.

²⁰¹ Afigura-se claro que o Autor só se está a referir aos imóveis que, embora pertencentes a entes públicos, estão *no comércio jurídico*, visto que os pertencentes ao *domínio público* se acham fora do âmbito do Registo Predial.

²⁰² Cf. DUARTE, Rui Pinto: citado *Curso de Direitos Reais*, pp. 137-138.

²⁰³ Pinto Duarte refere que o aludido *Social and Economic Benefits of Good Land Administration* é consultável em: www.un.org/docs/ecosoc).

²⁰⁴ Este estudo divulgado na *internet* tem a data de maio de 2010 e intitula-se “A informação sobre os imóveis” (consultável em <http://www.fd.unl.pt/Anexos/3399.pdf>). Nele se diz que “em Portugal, continuam a existir vários registos públicos de imóveis descoordenados”. Já indicamos as razões da nossa total discordância desta “velha” e incorreta opinião (*supra* n.º 10.2), embora concordemos com uma das últimas afirmações feitas no estudo: “é mais do que tempo de pôr fim às várias incertezas levantadas pelo Código do Registo Predial”. Acrescentaria ainda o seguinte: incertezas essas agravadas pela quase sistemática posição *minimalista* – e depreciativa – que a Jurisprudência habitualmente assume a respeito do Registo Predial.

²⁰⁵ É claro que a defesa última dos direitos só pode e deve ser assegurada por um bom *sistema judicial*. Mas não é à apreciação judicial que nos queremos referir, até porque, inexistindo a correspondente decisão transitada em julgado não é “consultável”, inclusivamente *online* (pelo menos para já), nem pode ser difundida imediata e eletronicamente.

Por conseguinte, afigura-se que, sabendo tudo isso, ao jurista não cabe, em face do Registo, primacialmente “pesquisar” a possível ocorrência de determinados casos mal resolvidos ou a existência de alguma situação inadequadamente ajustada aos seus aludidos fins ou qualquer outro motivo de desabono – que *pode ocorrer sempre*, e ocorre, em quaisquer sistemas, organismos ou setores, incluindo os do âmbito judicial –, assumindo aprioristicamente, como frequentemente se vê, uma postura de *global depreciação*, antes de verificar se essa *publicidade racionalidade* se tem tornado progressivamente mais atualizada, mais acertada e mais confiável.

A legislação referente ao Registo Predial mudou substancialmente. Desde a publicação do Código de 84 (e de várias posteriores e significativas alterações) parece evidente que essa confiabilidade na realidade existe, de tal modo que *atualmente* o sistema funciona conferindo, em consonância com os princípios da *civil law*, a indispensável segurança e uma atualizada e eficaz publicitação dos direitos inscritíveis.

14. O Registo Predial e a informação eletrónica

Começamos este artigo recordando que a “revolução informática” alterou profundamente os comportamentos, a perceção dos factos e das circunstâncias, enfatizou o imediatismo dos interesses (e dos desinteresses), a rapidez das transações – as quais, mesmo no tocante aos imóveis, são em larga medida realizáveis eletronicamente²⁰⁶ – bem como a fundamental questão da *publicitação da situação jurídica* dos bens, que hoje em dia é difundida e cognoscível para qualquer parte do mundo, tanto em Portugal²⁰⁷ como nos países mais civilizados, designadamente os europeus, sobretudo pela *internet*. E tal publicitação registral

²⁰⁶ A CROBECO, a que aludiremos na nota seguinte, para “agilizar e incrementar a segurança jurídica do investimento imobiliário e a livre circulação de documentos”, criou a “plataforma tecnológica NETPRO que “permitirá ao comprador estrangeiro realizar desde o seu país todos os trâmites necessários para a compra de uma vivenda de maneira telemática, podendo optar por aplicar a sua própria legislação aos aspetos substantivos da compra e venda”. (*Vide* a informação transcrita na Revista *Registradores de España*, n.º 70, outubro-dezembro, Madrid 2014, p. 34). Por outro lado, como referimos em nota anterior, em alguns estados já se disponibiliza a escritura pública eletrónica.

²⁰⁷ O acesso geral pode ser obtido através do *Registo Predial Online*. No “portal” deste serviço são indicados os diversos atos (quase todos) a que se pode aceder. O Ministério da Justiça diz que: “com este novo serviço online (,,) tem início uma nova fase no relacionamento dos cidadãos e das empresas com as conservatórias/serviços do registo predial”. (consultável em; <https://www.predialonline.pt/PredialOnline>).

informatizada tem sido reconhecida como de capital importância para para o desenvolvimento internacional do crédito hipotecário, bem como das “operações transnacionais” inerentes ao “mercado transfronteiriço dos imóveis”²⁰⁸.

Por outro lado, vão-se generalizando as empresas, tarefas, serviços e atividades sobre as quais a *única informação* disponível para o cidadão comum é a fornecida – e até em vários serviços obrigatoriamente fornecida – pela *internet* (com a já conhecida expressão: “para quaisquer informações visite o nosso *web-site* em *www... .pt/*).

Nestas circunstâncias, cabe fazer uma pergunta redundante, mas para certos “saudosistas” porventura pertinente: de entre os conhecidos sistemas de publicidade qual será o que é *possível* consultar (e promover a sua atualização, juntar documentos, etc.) pela *internet* ou por qualquer processo informático?

Como a resposta é óbvia, não carece de explanação. Mas talvez possamos reforçar a ideia com outra pergunta de idêntico alcance: para um interessado em adquirir determinado imóvel ou para o documentador, como é viável verificar, com a indispensável *brevidade* e *segurança*, se quem pretende alienar ou onerar o pode fazer?

Porque ao Direito incumbe resolver as situações concretas, ou seja, na lapidar síntese de Menezes Cordeiro, a “Ciência do Direito é, antes de mais, a Ciência da resolução dos casos concretos”²⁰⁹, faremos ainda uma terceira pergunta: atualmente é realista e é justo defender que não se obtém – ou que ainda não se obtém satisfatoriamente – a *concreta* e *necessária* informação pública, crível

²⁰⁸ Além da *normal* tramitação informatizada de registos e de certificações, há agora a possibilidade de realização de diversas operações transnacionais. A título de exemplo, poder-se-á referir que a EULIS (EUROPEAN LAND REGISTRY INFORMATION SERVICE), entre os países aderentes, “fornece acesso direto aos registos prediais oficiais na Europa” (consultável em: www.eulis.eu) e que a ELRA (EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION) (consultável em www.era.eu) elaborou o “Projecto CROBECO” para permitir “a realização de transmissões imobiliárias transfronteiriças entre cidadãos de la União Europeia” (CROSS BORDER CONVEYANCING REFERENCE FRAMEWORK). Também em Espanha o *Colégio de Registradores* criou diversos serviços com acesso internacional na “Informação Interativa” (consultável em: <https://www.registradores.org/registoVirtual/init.do>). O “El Economista” divulgou que os registradores consideram que a “pretensão da unificação absoluta dos diferentes registos europeus está condenada ao fracasso”, mas, no entanto, “defendem uma rede de cooperação de informação pública” e apoiam o “Projecto CROBECO” (*Vide*: Economía/Legal.- Los registradores de la propiedad europeos abogan por una red de cooperación de información pública – elEconomista.es. Consultável em: <http://www.economista.es/legislacion/noticias/2123155/05/10/Economia-Legal-Los-registradores-de-la-propiedad-europeos-abogan-por-una-red-de-cooperacion-de-informacion-publica.html#Kku8BAsXPXqQHfU>).

²⁰⁹ A citação é de MENEZES CORDEIRO, António, *Ciência do Direito e Metodologia Jurídica nos Finais do Século XX*, in ROA, Ano 48 (1988), p. 768, e *supra* feita na nota 15.

e segura (“humanamente segura”²¹⁰) das titularidades, dos ónus e dos direitos com base na *instituição do Registo*, quando se verifica que está totalmente informatizado e que, à luz das disposições vigentes, (como se tentou provar) ele é um “Registo de Direitos” e ainda que hoje lhe cabe “também uma função jurisdicional”²¹¹?

15. Sinopse

Conceda-se que terminemos como começamos: as circunstâncias da vida e da existência humana – e bem assim as da “realidade social, como realidade de ordem e como forma de vida”²¹² – sofreram, nos últimos tempos²¹³, alterações e metamorfoses tão profundas que, evidentemente, se torna inviável (e até supérfluo) tentar sintetizá-las num breve parágrafo. No entanto, convirá assinalar que tais transformações, que não será exagerado qualificar de *essenciais*, se enraizaram sobretudo nos novos paradigmas da percepção e da *informação* – da informação imediata obtida eletronicamente através da “informatização” –, bem como dos que resultaram da *globalização*.

Quem diz “da informação” diz, no âmbito deste estudo, do *conhecimento* e da *publicitação dos factos* legalmente submetidos ao requisito da inscrição registral, possibilitando a cognição das decorrentes *situações jurídicas*. No tocante aos direitos reais, não discernimos outras alternativas credíveis da sua publicitação²¹⁴ que não sejam as classicamente referidas pela doutrina: a *expontânea* da posse e

²¹⁰ Dizemos “humanamente segura”, já que à escala humana parece certo que não existem valores absolutos e, por isso, não há que ‘absolutizar’ a afirmação, sendo certo que também a devemos entender no âmbito do que o nosso sistema jurídico contempla.

²¹¹ Cf. RUI PINTO DUARTE, *cit. Direitos Reais* p. 173.

²¹² A frase é de Baptista Machado e corresponde ao título do tema que é tratado a p. 13 da *cit. Introdução ao Direito...*

²¹³ Ao usar esta expressão pretendemos aludir à data que se vive *no presente* e não ao “nosso tempo” frequentemente entendido como *todo o período* que se seguiu ao “pós-guerra” (incluindo ao nível legislativo, v.g. com a publicação do Código Civil), o qual, como se disse e se crê evidente, é já “distante” e muitíssimo diferente do da época hodierna.

²¹⁴ O habitualmente chamado “seguro de títulos”(popular nos E.U.A.) não é uma *outra alternativa à publicitação dos direitos*, já que, como outros vulgares seguros, apenas possibilita o recebimento de uma compensação (indenização) nos casos previstos no contrato (sobre esta questão, cf. nossos *cit. Temas...*, pp. 259–262).

a racionalizada, ou seja, a *intencionalmente promovida*²¹⁵, através de um apropriado meio técnico, que é o constituído pelos registos públicos²¹⁶.

Quanto à posse – dissemo-lo já – é manifesto que a sua cognoscibilidade, mesmo por algum interessado direto, atualmente é apenas teórica, e nem teórica poderá ser quando, como é frequente, na sequência da globalização do mercado imobiliário, esse interessado está na China ou na Inglaterra, quer conhecer os imóveis, seus preços e condições pela *internet*, e é por essa via que faz as suas opções e amiudadas vezes pretende prometer adquirir ou mesmo (embora auxiliado por mandatário) concretizar as aquisições. E ao escriturar a transação com todas as garantias, designadamente a feita por prova documental de que o alienante se acha legitimado para transmitir o prédio, que está registado a seu favor, “não lhe passa pela cabeça” (salvo, é claro, se alertado por alguém especializado na controvérsia que em Portugal ainda subsiste a respeito da posse *versus* registo) que ao escriturar a aquisição com tais garantias, mesmo assim possa dele ficar desapossado porque eventualmente surgiu algum ignoto (sobretudo para ele, adquirente) possuidor que reivindicou ter o direito de propriedade ou outro direito real incidente sobre o mesmo²¹⁷.

Deste modo, afigura-se manifesto (como se tentou demonstrar) que nas circunstâncias hodiernas a posse não deve continuar a prevalecer sobre o Registo. São os registos públicos – ou seja, no domínio que ora nos ocupa, o Registo Predial – que constituem o imprescindível instrumento técnico “avançado”²¹⁸,

²¹⁵ Não utilizamos a habitual expressão publicidade “provocada” porque não pretendemos desdizer distinção (a tripla distinção, já mencionada) feita por CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA que, na sua obra de referência *Publicidade e Teoria dos Registos*, indica separadamente a publicidade *espontânea* (da posse), a *provocada* e a *registral*, considerando – conforme quadro de p. 51 – que esta é a que tem “organização e perfeição técnica”. Quanto a nós, a *provocada* também é sempre de natureza *registral*, ainda que, como ocorre em alguns países, não tenha a perfeição técnica a que alude Carlos Ferreira de Almeida, nem tão-pouco um elevado padrão organizativo, como ainda se verifica na maioria dos referidos “*deed systems*”.

²¹⁶ No sentido de “registros jurídicos” a que *supra* aludimos.

²¹⁷ O que, sublinhe-se, só contribuirá para a desorganização e desregulamentação do mercado em geral, e especialmente do “mercado imobiliário”, quando o que é necessário – como as próprias regras europeias postulam – é exatamente o contrário: maior certeza e mais clara e completa regulamentação. Pretendo, contudo, (como *supra* foi referido) reafirmar que, ao desaprovar o pretensão valor primordial da usucapião, não me parece que se devam desconsiderar as outras importantes funções da posse em especial no tocante à defesa do possuidor enquanto tal, portanto sem que este tenha necessidade de provar o direito sobre a coisa possuída.

²¹⁸ E não se pense que esse *avanço técnico* existe apenas nos sistemas germânicos. Longe disso. É evidente que uma coisa é o efeito constitutivo no âmbito dos direitos reais e outra muito diferente é a *perfeição técnica* de um sistema registral (que hoje está generalizada em grande parte da Europa), bem como a valia que, mormente para o mercado imobiliário, o Registo pode ter.

propiciando que a sobredita publicitação de direitos e situações jurídicas se faça eficiente e atualizadamente²¹⁹, sempre que se queira pela *internet*²²⁰, em consonância com a vida económica²²¹ e com a imperiosa necessidade de *confiança* nas transações, bem como com as demais exigências, designadamente de natureza securitária, em geral padronizadas no século XXI²²².

Esta indispensável confiabilidade na exatidão das situações jurídicas publicadas pelo Registo não deve ser considerada apenas digna dos sistemas registrais germânicos que, apesar de a terem num grau muito elevado, consabidamente são muito diferentes de todos os que derivaram dos sistemas jurídicos decorrentes do Código de Napoleão. Tal confiabilidade existe – e pode dizer-se que é internacionalmente reconhecida –, entre outros, no *sistema espanhol*, que desde a nossa lei hipotecária de 1863 (praticamente decalcada na espanhola de 1861) é muito próximo do português. Porque não querer então defender a credibilidade deste que, como se pormenorizou, acolhe todos os princípios próprios de um “Registo de Direitos”?

Parece-me evidente que importa considerar o que *na prática*, para além de razoável, é realmente crucial: o Registo Predial²²³ é hoje em dia seguro e

²¹⁹ Os neste artigo já muito reafirmados princípios da *obligatoriedade de registar* e da *legitimação dispositiva* (que já vigora há mais de 30 anos!) foram determinantes para que, com verdade, se diga que o Registo Predial português presta hoje uma informação *atualizada*.

²²⁰ Como no início deste artigo recordamos, a *internet* constitui hoje em dia o principal veículo da comunicação e da informação: E em anterior trabalho concluímos: “Utiliza-se a comunicação eletrónica instantânea e as “bases de dados”, designadamente as dos registos – visto serem as únicas que fornecem *online* a informação *pública* sobre a situação jurídica dos prédios que todos, em toda a parte, utilizam – e também são aquelas em que universalmente se acredita, até porque se desconhecem quaisquer outras”. E acrescentava que no contemporâneo Mundo globalizado a “informação predial”, mormente a *online* e que é hoje a *exigida* para a cooperação e intercomunicação nos serviços públicos, *não pode* ser obtida através do instituto da posse. (Cf. *cit. Ensaio sobre a problemática...* p. 686).

²²¹ A respeito da necessidade de incrementar o investimento, como é sabido, alguns economistas sustentam (a meu ver com manifesto exagero) que hoje em dia o que dá maior segurança aos investidores “é a economia dos países, não é a sua legislação”.

²²² Como decorre do tema deste artigo, essas exigências são as derivadas da “revolução informática” e da “globalização”. Ora, há já alguns anos que o Registo Predial português está totalmente informatizado, fazendo-se praticamente todas as comunicações, petições e notificações por via eletrónica, podendo também aceder-se (em Portugal ou no estrangeiro) a certificações e demais serviços *online* (cf., entre outros, o *sítio* www.irn.mj.pt/sections/irn).

²²³ Referimos “em especial, o Registo Predial” porque tem sido aquele que (por parte da Jurisprudência e da Doutrina) inquestionavelmente maiores reticências tem levantado. Há mais de 100 anos que ninguém põe em causa a veracidade das menções e a importância fulcral que para todos os cidadãos tem o Registo Civil. Quanto ao Registo Comercial, sobretudo depois de instituída a publicitação obrigatória de vários atos respeitantes às sociedades comerciais (em

indispensável, principalmente porque publicita os direitos credivelmente e de forma harmonizável com as exigências legais e com as atuais circunstâncias da vida.

Pretendi sublinhá-lo porque a meu ver resulta claro que nos nossos dias *a base da segurança do nosso comércio jurídico imobiliário tem de estar no Registo Predial* (e não na posse) e também porque me parece necessário que a Jurisprudência e a Doutrina, por todas as sobreditas razões, o encare com um “novo olhar”, mais ajustado à realidade contemporânea, reconhecendo que este “instrumento técnico” – que permite proporcionar ao comércio jurídico imobiliário a indispensável *confiança* – deve ser defendido e utilizado ao serviço do Direito, visto que, depois das profundas reformas que teve, se tornou adequado, fiável e compatível com os “novos tempos” em que ora nos é dado viver.

obediência à Primeira Diretiva, n.º 68/151/CEE, do Conselho, de 9 de março de 1968) também não tem sido posta em causa a sua valia, muito embora, depois da reforma de 2006, entendamos que os denominados “registos por depósito” (que ditosamente respeitam apenas a alguns factos) não se podem considerar “registos” porque nem mesmo a *legalidade* dos documentos é apreciada e, conseqüentemente, *de nada valem*. Mas essa é outra questão que aqui não está em causa.

O Direito 147.º (2015), II, 483-549

