

*A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares
para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade^{1*}*

Nota prévia — Através deste estudo pretende-se dar uma panorâmica geral da figura da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial, desde a sua consagração no ordenamento jurídico português até a actualidade.

Na primeira parte, faremos uma resenha da evolução histórica da figura, uma vez que a figura da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial – não obstante sempre se ter apresentado como um meio de suprir a falta de documentos indispensáveis à feitura de um registo e, portanto, como um instrumento tendente à aproximação da realidade registal à extra-registal – evoluiu ao longo do tempo quanto à sua forma, modalidades, âmbito de aplicação (direitos susceptíveis de serem justificados), *etc.*.

Na segunda parte, analisaremos a figura da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial, na actualidade. Começaremos por abordar a justificação notarial. De seguida, faremos referência ao processo de justificação a correr nos serviços de registo predial, com às alterações que lhe foram introduzidas pelo Dec.-Lei 116/2008.

Por fim, dedicaremos a terceira parte a cinco questões pertinentes em matéria de justificação de direitos de particulares para fins de registo predial. A saber:

1.^a – O legitimado a invocar a usucapião pode fazê-lo, de forma expressa ou tácita, no âmbito de uma justificação para fins de registo?

2.^a – Caso a resposta à pergunta anterior seja afirmativa, o legitimado a invocar a usucapião apenas pode fazê-lo no âmbito de uma justificação para fins do registo?

3.^a – Havendo falsas declarações e sendo celebrada escritura de justificação, esta é falsa ou nula?

^{1*} Este trabalho não abrange, como resulta do título, a justificação judicial da posse – embora lhe façamos uma breve referência enquanto antecedente da justificação judicial do domínio –, nem a justificação administrativa, para efeitos de Registo Predial, de bens do domínio privado do Estado.

4.^a – Havendo falsas declarações, sendo celebrada escritura de justificação e lavrado o registo do facto justificado, um terceiro “adquirente”, de boa fé e a título oneroso, beneficia da tutela do art. 291.º do Código Civil ou do art. 17.º do Cód.Reg.Pred.?

5.^a – Na acção de impugnação de escritura de justificação, incumbe aos réus – que nela afirmarem a aquisição por usucapião – a prova dos factos constitutivos do seu direito, não beneficiando da presunção do registo decorrente do artigo 7.º do Cód.Reg.Pred.?

Secção I

A evolução histórica da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial no ordenamento jurídico português

Sumário: Nota Prévia; Secção I - A evolução histórica da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial, no ordenamento jurídico português; 1. Breve introdução; 2. Evolução histórica da figura – Nota preliminar; 2.1. A justificação de direitos para fins de registo, no período que decorreu entre 1918 e 1951: § 1.º - O art. 2.º do Decreto n.º 4619 de 13 de Julho de 1918; § 2.º - O Regulamento de 1922; § 3.º - O Cód.Reg.Pred. de Março de 1928; § 4.º - O Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928; § 5.º - O Cód.Reg.Pred. de 1929; 2.2. A justificação de direitos, para fins de registo, desde 1951 até à actualidade: § 1.º - A Lei n.º 2049; § 2.º - O Decreto-Lei n.º 40.603; § 3.º - O Cód.Reg.Pred. de 1959; § 4.º - O Cód.Reg.Pred. e o Cod.Not. de 1967; § 5.º - O Cód.Reg.Pred. de 1984, O Dec.-Lei 286/84 e o Decreto-Lei n.º 284/84 de 22 de Agosto; § 6.º - O Decreto-Lei n.º 312/90; § 7.º - O Cód.Not. de 1990; § 8.º - O Decreto-Lei nº 273/2001.

1. *Breve introdução da figura* — Nem sempre os intervenientes no tráfico jurídico conseguem reunir os documentos necessários que comprovem o facto jurídico aquisitivo de um direito, de modo a que o mesmo possa ser publicitado através de um assento registal – uma vez que, no Registo, apenas podem ser inscritos factos constantes de documentos que legalmente os comprovem².

No rigor dos princípios, os interessados a quem faltassem os referidos documentos não conseguiriam dar publicidade registal aos seus direitos. Simplesmente, se assim fosse, a realidade registal estaria sempre muito longe de espelhar a realidade extra-registal, o que provocaria o descrédito da Instituição e suscitaria grandes dúvidas sobre a sua utilidade – mesmo num sistema que não adopta o princípio da fé pública registal em sentido rigoroso³ –, sendo,

² Cfr. o actual n.º 1 do art. 43.º do Cód.Reg.Pred..

Lembramos a este respeito que os documentos que legalmente comprovam os factos que devem aceder ao Registo, em regra, são autênticos ou notariais, autenticados, administrativos ou judiciais.

Não obstante o afirmado, como se sabe, consoante a forma legal ou as formalidades previstas para o facto a registar, existem casos especiais em que documentos particulares simples (cfr., por exemplo, o art. 53.º do Cód.Reg.Pred.) e declarações principais para registo podem servir de base ao assento registal (cfr., por exemplo, o n.º 1 do art. 47.º do Cód.Reg.Pred.).

³ Atendendo aos efeitos do registo na perspectiva dos terceiros em face do facto registável, podem distinguir-se sistemas que não consagram o princípio da fé pública registal

naturalmente, impensável instituir um sistema de registo obrigatório. Por outro lado, os particulares ver-se-iam confrontados com a impossibilidade de beneficiar dos efeitos decorrentes do assento registal⁴.

Para solucionar o referido problema – da falta ou insuficiência dos documentos comprovativos da aquisição – o legislador criou um expediente legal simplificado denominado “justificação de direitos”. A justificação surgiu, portanto, como um meio fácil e expedito para que qualquer interessado que pudesse invocar a titularidade do *direito*, não dispondo porém do documento legalmente necessário para instruir o pedido de registo, conseguisse obter a inscrição, na ausência de oposição ou litígio⁵.

Como resulta do exposto, a justificação de direitos foi pensada e legalmente estruturada apenas para resolver problemas da falta de documentos⁶, *quando se verificasse uma total ausência de controvérsia sobre a existência ou titularidade do direito*.

Mas a verdade é que o legislador português começou por admitir apenas a justificação da *mera posse*⁷.

e, por isso, concedem uma protecção fraca aos terceiros e sistemas que adoptam o referido princípio, atribuindo, consequentemente, uma forte protecção aos terceiros.

Nos sistemas de protecção fraca, o terceiro está garantido apenas em face dos direitos sujeitos a registo e não publicitados por ele. Nos de protecção forte, o terceiro está tutelado em face dos direitos não publicitados, das limitações e das causas de invalidade ou ineficácia que podem afectar as situações jurídicas que constem do registo.

Por outras palavras, no primeiro caso, o registo é “completo ou íntegro”, mas não exacto – o terceiro adquirente que regista não pode confiar na exactidão das inscrições; no segundo, o registo é “completo ou íntegro” e exacto – o terceiro pode confiar na exactidão das inscrições, pois tudo o que consta do registo existe tal qual é publicado e, pelo contrário, tudo o que não seja revelado pelo registo há-de considerar-se inexistente, mesmo que tal não corresponda à realidade. (Para mais pormenores, *vide* MÓNICA JARDIM, *A euro-hipoteca e os diversos sistemas registais europeus*, Comunicação feita na F.D.U.C., em 18 de Abril de 2008, no Colóquio: Euro-hipoteca, Mercado Financeiro e Harmonização Internacional do Direito das garantias, [on-line] consultado em 27 de Abril de 2010. Disponível *in*: <http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/>).

⁴ Acresce que, na ausência da justificação, o legislador de 1984 não poderia ter adoptado o princípio da legitimação registal, sob pena de vedar aos particulares a quem faltassem os documentos comprovativos da aquisição a possibilidade de alienar ou onerar os seus direitos (salvaguardadas, claro está, as situações de excepção a este princípio).

⁵ *Vide* MOUTEIRA GUERREIRO, Notas sobre as justificações, *in* *Temas de Registos e de Notariado*, Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra, Almedina, 2010, p. 98 e 99.

⁶ Não da falta do direito.

Na ausência do direito, o processo de justificação adequado sempre foi o da justificação da posse.

⁷ Segundo os arts. 139.º e ss. do Regulamento da Lei Hipotecária de 1863, a posse era comprovada mediante justificação julgada por sentença, proferida pelo tribunal da comarca onde o prédio se situasse, depois de o interessado apresentar prova testemunhal e documental dos actos possessórios, de serem citadas editalmente pessoas incertas, de ser feita publicação no periódico da cabeça da comarca ou, não o havendo, no periódico oficial do governo.

De facto, na vigência da Lei Hipotecária, a inscrição possessória foi concebida para as hipóteses em que o verdadeiro proprietário não pudesse inscrever o “domínio” – ou seja, o direito de propriedade adquirido antes da entrada em vigor da lei –, por carecer de “título formal”⁸ susceptível de ser inscrito (situação esta que era extremamente frequente na época). Assim, em vez de se autorizar a inscrição do “domínio”, prevendo-se um título de justificação do mesmo (limitando-se, eventualmente, os efeitos de tal assento), previu-se a justificação da posse – que gerava a presunção da titularidade do direito – e autorizou-se a inscrição desta.

Deste modo se assegurou que a posse não se sobreporia ao direito de propriedade, caso este pertencesse a outrem que não o possuidor e não estivesse publicitado. De facto, a inscrição de posse, feita por justificação, prejudicaria ou favoreceria o terceiro desde a sua data, mas, somente, na medida dos efeitos que a lei substantiva reconhecesse à posse. No entanto, não prejudicaria, por si só, aquele que tivesse o direito real definitivo. Efectivamente, o titular do direito real definitivo só seria prejudicado pela posse inscrita que durasse o tempo imposto por lei para aquisição mediante a usucapião.

Saliente-se que, como já resulta do exposto, a inscrição da posse não valia como “título formal” do direito, o mesmo é dizer, como o “título formal” que estava em falta. Todavia, o possuidor tinha todo o interesse em requerer a inscrição da sua posse, já que a posse registada preparava a formação do título aquisitivo da propriedade, uma vez que, a seu tempo, o possuidor conseguiria obter o título de domínio que pretendia mediante a prescrição aquisitiva.

Na vigência do Código de Seabra, também se começou por reconhecer, apenas, a possibilidade de justificar a posse⁹ que assim se “convertia” em

De acordo com o art. 139.º, o processo supunha a intervenção do Ministério Público.

Por seu turno, o art. 143.º do Regulamento estatua que nenhuma justificação de posse seria julgada procedente se se provasse:

“1.º Uma detenção de uso, usufructo, consignação, simples arrendamento, mandato, mera administração, favor ou qualquer outro título precário;

2.º A existência de uma inscrição de propriedade sobre o mesmo objecto a favor de outra pessoa”.

⁸ Colocamos a expressão título formal entre aspas porque não nos estamos a referir ao acto pelo qual se estabelece a vontade de atribuir e de adquirir o direito real, ou seja, ao título em sentido rigoroso mas, sim, ao documento formalmente válido que contém tal acto.

⁹ Através de sentença passada em julgado, com audiência do Ministério Público e dos

interessados incertos citados por éditos, donde constasse que o possuidor tinha possuído pacífica, pública e continuamente durante cinco anos (cfr. art. 524.º do Código de Seabra).

“mera posse” susceptível de ser registada¹⁰ — nos termos do n.º 5 do art. 949.º

¹⁰ Segundo o art. 525.º do Código de Seabra, o registo da mera posse podia ser feito provisoriamente logo que fosse requerida a justificação, convertendo-se em definitivo pelo averbamento da sentença, cujos efeitos se retrotraíam à data do registo provisório.

Sobre o processo de justificação da mera posse, antes da entrada em vigor do C.P.C., vide, arts. 171.º a 173.º do Regulamento de 1868 e os arts. 126.º a 134.º do Regulamento de 1870, cuja redacção é, respectivamente, a que de seguida se transcreve:

“Art. 171.º Para os efeitos do n.º 5 do artigo 949.º do código civil, a posse comprova-se por meio de justificação julgada por sentença, com precedência de citação edital por trinta dias a pessoas incertas, e de publicação de annuncio no periodico da cabeça da comarca, havendo-o, e não o havendo, na gazeta da respectiva relação, e com intervenção do ministerio publico, nos termos dos artigos 524.º e 525.º do código civil.

Art. 172.º É competente para estas justificações o juiz da respectiva localidade, nos termos geraes de direito.

Art. 173.º Nenhuma justificação de posse será procedente, provando-se: 1.º, detenção de uso, usufructo, consignação, simples arrendamento, mandato, mera administração, favor ou qualquer outro título precario; 2.º, a existência de uma inscripção de propriedade sobre o mesmo objecto a favor de outra pessoa.”

“Art. 126.º Para os efeitos do artigo 949.º n.º 5 do código civil, a posse comprova-se por meio de justificação julgada por sentença, com precedência de citação edital por trinta dias a pessoas incertas, e de publicação de annuncio no periodico da cabeça da comarca, havendo-o, e não o havendo, na gazeta da respectiva relação, e com intervenção do ministerio publico, nos termos dos artigos 524.º e 525.º do código civil.

Art. 127.º É competente para estas justificações o juiz de direito da comarca, em que estiver situado o predio, objecto da posse.

Art. 128.º Aparecendo alguém a requerer contra a justificação da posse, ou sendo impugnada pelo ministerio publico, ficará contenciosa até sentença que passe em julgado. Qualquer impugnação será deduzida por embargos.

§ único. Os embargos só poderão ser deduzidos, depois de feita a justificação por testemunhas e documentos, que provem actos possessorios.

Art. 129.º Nenhuma justificação de posse será procedente, provando-se:

1.º Detenção de uso, usufructo, consignação, simples arrendamento, mandato, mera administração, favor, ou qualquer outro título precario;

2.º A existência de uma inscripção de propriedade sobre o mesmo objecto a favor de outra pessoa.

Art. 130.º Os embargos poderão conter a allegação de alguma das circumstancias mencionadas no artigo antecedente, e quaesquer outras tendentes ao mesmo fim.

Ar. 131. Da justificação se dará ao advogado do oppoente, se o houver; e em ultimo logar ao ministerio publico, vista por cinco dias improrogaveis a cada um, a fim de poderem deduzir, se o tiverem por conveniente, embargos à mesma justificação.

Art. 132.º Deduzindo-se embargos, serão contestados pelo justificante, e seguir-se-há audiencia de julgamento, em que poderão ser reperguntadas as testemunhas da justificação e inquiridas outras, se o rol d’elas tiver sido entregue no cartorio do escrivão cinco dias antes da dita audiencia

133.º As custas judiciais d’este processo serão pagas pelo justificante, porém as acrescidas desde os embargos serão pagas pelos embargantes, quando, sem embargo dos mesmos embargos, a justificação seja julgada por sentença, salvo se o embargante for o ministerio publico.

Art. 134.º Das sentenças proferidas sobre os embargos cabem os recursos legaes.”

No C.P.C. de 1876, o processo de justificação da mera posse passou a estar regulado na Secção XXI (das justificações avulsas), pelos arts. 595.º e 596.º que estatuíam:

“Art. 595.º Aquelle que pretender justificar a mera posse para os efeitos do artigo 524.º do código civil, ou qualquer outro facto em que não haja interessado certo, deduzirá o pedido por meio de artigos, e requererá a citação do ministerio publico, e a dos interessados incertos por meio de editos.

§ único. As citações serão accusadas na segunda audiencia, e n’esta marcar-se-há o praso de tres audiencias para quem quizer impugnar.

—, e cujo registo conduzia à redução do tempo necessário para usucapir¹¹.

A justificação de direitos só foi pela primeira vez admitida e regulada pelo art. 3.º do Decreto n.º 4619, de 13 de Julho de 1918, que previu apenas a justificação *judicial do domínio* – do direito de propriedade adquirido antes da entrada em vigor do Código de Seabra –, não de qualquer outro direito real.

2. *Evolução histórica da figura – Nota preliminar* — A figura da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial – não obstante sempre se ter apresentado como um meio de suprir a falta de documentos que fossem indispensáveis à feitura de um registo e, portanto, num instrumento tendente à aproximação da realidade registal à extra-registal – como já referimos, evolui ao longo do tempo quanto à sua forma, modalidades, âmbito de aplicação (direitos susceptíveis de serem justificados), *etc.*.

De facto, da análise dos múltiplos diplomas legais que regularam a justificação resulta claro que, durante um primeiro período – que decorreu entre 1918 e 1951 –, a justificação se traduziu num meio para obter documentos que permitissem dar publicidade registal a direitos que, mesmo não acedendo ao registo, sempre seriam oponíveis a terceiros.

Ao invés, num segundo período (de 1951 até a actualidade), a justificação passou a traduzir-se, também, num meio de obter documentos que permitissem dar publicidade registal a direitos que, não sendo publicitados, seriam inoponíveis a terceiros. Ou seja, neste segundo período, a justificação passou a assumir duas funções: a de permitir que direitos oponíveis a terceiros independentemente do registo fossem publicitados – tal como anteriormente – e a de possibilitar o ingresso no Registo de direitos que, não acedendo a ele, seriam inoponíveis a terceiros.

Art. 596.º *Se a justificação tiver por fim o registo de mera posse, qualquer oposição será deduzida por meio de contestação, ajuntando-se logo os documentos ou o rol de testemunhas.*

Único Deduzida contestação ou findo o prazo que podia deduzir-se, seguir-se-hão, sem mais articulados, os termos do processo ordinario.”

¹¹ Cfr. art. 526.º do Código de Seabra.

Acresce que, no primeiro período, apenas foi consagrada a *justificação judicial, com vista à primeira inscrição* e só se reconheceu *legitimidade ao titular do direito*.

Ao invés, no segundo, a par da justificação judicial, *surgiu a justificação extrajudicial*; admitiu-se a justificação judicial e extrajudicial com vista não só à *primeira inscrição*, mas, ainda, *ao reatamento do trato sucessivo* e, a partir de 1984, na expressão do legislador, também, para *o estabelecimento de novo trato sucessivo*. Acresce que, desde 1959, se reconheceu *legitimidade para recorrer à justificação extrajudicial, não só ao pretense titular do direito a justificar, mas, também, a outros interessados* – que foram variando ao longo dos tempos¹².

Cumprе ainda referir que, no primeiro período, a justificação judicial era requerida usando do processo da justificação da posse, para efeitos de registo, previsto nos arts. 595.º e 596.º do C.P.C., com as modificações introduzidas ao referido processo no Cód.Reg.Pred.¹³. Já no segundo período, o processo de justificação judicial de direitos passou a ser regulado de forma autónoma em face de qualquer processo previsto no C.P.C.¹⁴.

Por fim, não podemos deixar de salientar, desde já, que após a entrada em vigor do C.P.C. de 1939 e até ao Cód.Reg.Pred. de 1959 não houve unanimidade sobre a consagração legal do processo judicial de justificação, uma vez que muitos foram aqueles que defenderam que o art. 3.º do C.P.C. havia revogado o art. 209.º do Cód.Reg.Pred. de 1929. Consequentemente, entre 1939 e 1951, eventualmente, não terá existido, entre nós, um qualquer

¹² Entre 1959 e 2001 foi atribuída legitimidade para outorgar na escritura de justificação, não só ao próprio titular da inscrição matricial e seus representantes legais, mas ainda, a quem dele tivesse adquirido, por sucessão ou acto entre vivos, o direito alegado.

A partir de 2001 foi ampliado o elenco de legitimados, passando-se a prever que, além do pretense titular do direito, tem legitimidade para outorgar como justificante quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado.

¹³ Como se verificará, as referidas modificações também eram aplicáveis à justificação da posse.

¹⁴ Por outro lado, a partir de 1959, o processo de justificação de direitos passou, ainda, a ser aplicado, com as devidas aplicações, pelo proprietário ou possuidor inscrito que quisesse “libertar registalmente” os respectivos prédios de encargos há muito extintos, mas que, em face do registo, permaneciam em vigor, por falta de documentos necessários ao pedido do seu cancelamento.

processo de justificação de direitos de particulares: nem judicial, nem extrajudicial.

Vejamos, com mais pormenor, o acabado de afirmar.

2.1. *A justificação judicial de direitos no período que decorreu entre 1918 e 1951*— Como já referimos, a justificação judicial foi pela primeira vez admitida e regulada pelo art. 2.º do Decreto n.º 4619 de 13 de Julho de 1918. No entanto, foi-o por muito pouco tempo, uma vez que tal norma foi revogada pelo art. 5.º do Decreto n.º 5.644, de 10 de Maio, de 1919.

§ 1.º — *O art. 2.º do Decreto n.º 4619, de 13 de Julho de 1918* — Não obstante o acabado de afirmar, vale a pena recordar o art. 2.º do Decreto n.º 4619, de 13 de Julho de 1918, que estatuiu:

*“O registo do domínio a que se refere o § 1.º do artigo 89.º do regulamento do registo predial de 20 de Janeiro de 1898 será feito em face de sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena sobre o respectivo prédio”*¹⁵.

Tendo em conta que o referido § 1 do art. 89.º do Regulamento se referia ao domínio como sendo o direito de propriedade que não estava sujeito a registo sob pena de inoponibilidade (embora a ele pudesse aceder), torna-se claro que a expressão domínio não abrangia o direito de propriedade adquirido derivadamente após a entrada em vigor do Código Civil, uma vez que o n.º 4 do mesmo preceito regulava as transmissões da propriedade como factos sujeitos a registo sob pena de inoponibilidade – art. 163.º do mesmo corpo legal, em consonância com o n.º 4 do art. 949.º e com o art. 951.º do Código Civil.

¹⁵ Como resulta do já anteriormente exposto, a sentença proferida num processo de justificação supunha um direito já adquirido, por isso, é manifesta a falta de rigor da redacção do preceito.

Consequentemente e por exclusão de partes, concluímos que o *domínio*, a que se referia o § 1 do art. 89.º do Regulamento de 1898, correspondia ao *direito de propriedade adquirido (derivada ou originariamente) antes da entrada em vigor do Código Civil* – que era oponível a terceiros independentemente de registo, de acordo com o n.º 1 do art. 163.º do Regulamento de 1889 –, bem como ao *direito de propriedade adquirido mediante a usucapião após 1867*, uma vez que o direito usucapido, entre nós, não estava (nem está) sujeito a registo sob pena de inoponibilidade a terceiros.

Em resumo, o art. 2.º, do Decreto n.º 4619, de 13 de Julho de 1918, ao remeter para o § 1.º do art. 89.º do Regulamento de 1898, consagrou, apenas, a justificação judicial tendente a obter o documento indispensável ao registo da *propriedade adquirida antes de 1867, quer esta houvesse sido adquirida derivada ou originariamente e para o registo da propriedade adquirida originariamente na vigência do Código Civil*.

Portanto, não se podia recorrer ao processo de justificação judicial caso se houvesse obtido derivadamente a propriedade após a entrada em vigor do Código de Seabra. De facto, se em causa estivesse uma aquisição derivada da propriedade, ocorrida após Janeiro de 1867 – que devia ser registada sob pena de inoponibilidade, de acordo com o n.º 4 do art. 949.º e com o art. 951.º, ambos do Código Civil –, na ausência de documentos que pudessem servir de base ao registo, este não podia ser lavrado.

A justificação judicial consagrada no art. 2.º do Decreto de 1918 visava, portanto, estimular o ingresso no registo de factos jurídicos cuja oponibilidade a terceiros não era minimamente afectada na ausência do correspondente assento registal e que, naturalmente, tendiam a não ser publicitados, afastando, assim, a realidade tabular da extra-registal.

Refira-se que da análise do art. 2 do Decreto de 1918 resulta claro que *só tinha legitimidade para recorrer à justificação o proprietário que pretendesse justificar o seu domínio* e que a justificação servia apenas e só para obter título *para a primeira inscrição* no registo, ou seja, *para estabelecer o*

trato sucessivo, relativamente a prédios não descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incidisse inscrição de aquisição ou equivalente¹⁶.

Por fim, cumpre sublinhar que, segundo o art. 596.º, § único, do C.P.C., sendo deduzida contestação, seguiam-se, sem mais articulados, os termos do processo ordinário. Portanto, *o processo judicial de justificação supunha a inexistência de controvérsia*, dado que findava logo que fosse revelada a existência de um litígio.

§ 2.º — *O Regulamento de 1922* — Foi com o Regulamento de 1922 que a figura da justificação judicial se impôs, verdadeiramente, na nossa legislação registal, através do art. 103.^{o17}.

A redacção do art. 103.º do Regulamento de 1922 era a que de seguida se transcreve:

“O registo do domínio a que se refere o § 1.º do artigo 71.º dêste código [ou seja, da propriedade oponível em face de terceiros independentemente do registo, segundo o n.º 1 do art. 149.º] será feito em face de sentença transitada em julgado, que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena sobre o respectivo prédio.

¹⁶ Para justificar o acabado de afirmar, passamos a transcrever, parcialmente, o §1 e §2 do referido art. 2.

“§ Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio para o efeito do registo e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 596.º do Código do Processo Civil, com as seguintes modificações:

1.º As citações não serão acusadas, começando o prazo para a contestação a correr desde a citação e desde o termo do prazo dos éditos;

2.º O rol das testemunhas do autor, que deve ser oferecido com a petição inicial, designará sempre cinco pessoas de reconhecido crédito de entre os vinte maiores proprietários da freguesia em que o prédio estiver situado, e que nela residam há mais de dez anos;

3.º Se a justificação não fôr impugnada, o juiz, logo que expire o prazo em que a contestação podia ser oferecida, mandará o processo com vista ao Ministério Público, para que este, dentro de oito dias, obtenha as necessárias informações e diga o que se lhe oferecer sobre a idoneidade das cinco testemunhas, em conformidade com o do número anterior; em seguida proceder-se-há à inquirição dessas testemunhas e o processo será logo concluso para sentença, que deverá ser proferida dentro de quinze dias.”

4.º (...)

§ 2.º As modificações indicadas no parágrafo anterior serão extensivas às justificações avulsas de mera posse para o efeito do registo.”

¹⁷ Vide, por todos, ISABEL PEREIRA MENDES, Código de Registo Predial anotado, 13º edição, Coimbra, Almedina, pag. 384 e ss.; MOUTEIRA GUERREIRO, Notas sobre as justificações, loc. cit., p. 98.

§ 1.º Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio, para o efeito do registo, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requerá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 596.º do Código do Processo Civil, com as seguintes modificações:

1.º As citações não serão acusadas, começando o prazo para a contestação a correr desde a citação e desde o termo do prazo dos éditos;

2.º O rool das testemunhas do autor, que deve ser oferecido com a petição inicial, designará sempre cinco pessoas de reconhecido crédito de entre os proprietários da freguesia em que o prédio estiver situado, e que nela residam há mais de dez anos;

3.º Se a justificação não fôr impugnada, o juiz, logo que expire o prazo em que a contestação podia ser oferecida, mandará o processo com vista ao Ministério Público, para que êle, dentro de oito dias, obtenha as necessárias informações e diga o que se lhe oferecer sobre a idoneidade das cinco testemunhas em conformidade com o do número anterior; em seguida proceder-se-há à inquirição dessas testemunhas e o processo será logo concluso para sentença, que deverá ser proferida dentro de quinze dias.”¹⁸⁻¹⁹

Como resulta do artigo transcrito, cuja redacção é praticamente uma cópia do art. 2.º do Decreto de 1918²⁰, é evidente que todo o afirmado anteriormente, a propósito da justificação judicial prevista no referido Decreto, vale também aqui: previu-se apenas a justificação judicial tendente a obter o documento indispensável para o registo da propriedade adquirida antes de 1867 (quer esta houvesse sido adquirida derivada ou originariamente) e para o registo da propriedade adquirida originariamente na vigência do Código Civil; a justificação servia apenas e só para obter “título formal” para a primeira inscrição no registo; só tinha legitimidade para a ela recorrer o proprietário que

¹⁸ A frase inserta entre os parênteses rectos é nossa. Não colocamos em itálico a expressão “que atribua ao requerente do registo o direito de propriedade plena” pelas razões expostas na nota 15.

¹⁹ Recordamos que, segundo o art. 596.º, § único, do C.P.C., caso fosse deduzida contestação, seguiam-se, sem mais articulados, os termos do processo ordinário.

²⁰ Como se pode constatar pelo confronto dos artigos, o Regulamento de 1922 apenas deixou de exigir que as testemunhas de reconhecido crédito constassem de entre os vinte maiores proprietários da freguesia em que o prédio se situasse.

pretendesse justificar o seu domínio; o domínio só era justificado na ausência de contestação.

§ 3.º — *O Cód.Reg.Pred. de Março de 1928* — Por seu turno, o Cód.Reg.Pred. de Março de 1928, no art. 227.º – que remetia para o § 1 do art. 194, o qual se referia ao domínio que nos termos do art. 296.º do mesmo diploma legal era oponível a terceiros independentemente de registo –, ao prever a justificação judicial, fê-lo exactamente nos mesmos termos que o legislador de 1922. Consequentemente, mantiveram-se todos os aspectos anteriormente referidos e considerados relevantes.

§ 4.º — *O Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928* — O Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928, no art. 213.º, continuou a prever apenas a *justificação judicial* tendente a obter título *para a primeira inscrição* no registo e a *só reconhecer legitimidade* para a ela recorrer ao pretense titular do direito.

No entanto, por um lado, restringiu o âmbito de aplicação da justificação judicial, porque afastou a possibilidade de o proprietário recorrer à justificação sempre que houvesse adquirido derivadamente e, ainda, sempre que tivesse adquirido por prescrição após a entrada em vigor do Código. O mesmo é dizer que, *apenas admitiu a justificação do direito de propriedade adquirido por prescrição antes de 29 de Setembro de 1928*. De facto, o art. 213.º – que previa e regulava a justificação judicial – remetia para o §1 do art. 180.º que se referia ao registo do domínio que não tinha de ser efectuado para que a propriedade pudesse ser invocada em juízo. Ora, segundo o art. 278.º, apenas o domínio adquirido por prescrição antes da entrada em vigor do Cód.Reg.Pred. podia ser invocado em juízo independentemente de registo. Já não a aquisição derivada da propriedade ocorrida anteriormente, nem a aquisição por prescrição verificada após a vigência do Cód.Reg.Pred. – estas só podiam ser invocadas em juízo depois de efectuado o correspondente registo.

Por outro lado, o Código em apreço ampliou o âmbito da justificação, ao admitir que o titular de uma servidão aparente a ela pudesse recorrer (cfr. §

2 do art. 213.²¹). Deste modo, visou-se, naturalmente, incentivar o ingresso no Registo de outro direito que, independentemente do assento registal, sempre podia ser invocado em juízo (cfr. n.º 5 do art. 278.º) e que, por isso, habitualmente não era publicitado.

Por fim, cumpre referir que com o Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928, se condicionou, pela primeira vez, a solicitação da justificação à apresentação de documento que provasse o artigo da inscrição do prédio na respectiva matriz predial e o seu rendimento colectável ou, caso o prédio fosse omissso na matriz, à apresentação de certidão comprovativa de que já tinha sido feita a participação para nela ser inscrito. Ademais, passou a exigir-se que as testemunhas fossem proprietários de reconhecido crédito na freguesia da situação do prédio e lá residissem há mais de trinta anos²².

²¹ Vide a redacção do § 2 do art. 213 na próxima nota.

²² Passamos a transcrever, parcialmente, o art. 213 do Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928.

“Quando o proprietário pretenda justificar o seu domínio para o efeito do registo, nos termos do § 1.º do artigo 180.º, e não haja interessado certo que deva ser demandado, requererá a justificação no juízo da situação do prédio, usando do processo especial dos artigos 595.º e 596.º do Código do Processo Civil, com as seguintes modificações:

“1.º Com a petição inicial deve ser junto documento que prove qual o artigo da inscrição do prédio na respectiva matriz predial e o seu rendimento colectável ou certidão de que foi feita participação para nela ser inscrito, quando omissso. Igualmente será logo oferecido o rol de testemunhas, que devem ser proprietários de reconhecido crédito, residentes na freguesia da situação do prédio há mais de trinta anos;

2.º O prazo para a contestação, que é de dez dias, começará a correr depois de finda a dilação da citação edital;

3.º Havendo contestação, seguir-se hão os termos do processo ordinário; não havendo contestação, o juiz mandará dar vista ao Ministério Público, para que este, colhidas as necessárias informações, diga o que se lhe oferecer sobre a idoneidade das testemunhas em conformidade com o que vai disposto em o n.º 1.º. Em seguida, proferido o despacho regulador do processo, proceder-se há, oralmente, sem assentada, mencionando-se tudo na acta, à inquirição das testemunhas, em número de três, pelo menos, indo logo o processo concluso para sentença, que deverá ser proferida no prazo máximo de dez dias.

(...)

§1.º O registo será feito em face da carta de sentença com trânsito em julgado que atribua ao requerente o direito de propriedade plena sobre o respectivo prédio ou direito imobiliário.

§ 2.º O mesmo processo será seguido quando se tratar de justificação para o efeito de registo de servidões aparentes, quando possam ser adquiridas por posse, com a diferença de que, nesse caso, será citado o dono do prédio serviente.

(...)”.

Voltamos a recordar que segundo o art. 596.º, § único, do C.P.C., caso fosse deduzida contestação, seguiam-se, sem mais articulados, os termos do processo ordinário.

§ 5.º — *O Cód.Reg.Pred. de 1929* — O Cód.Reg.Pred. de 1929, no art. 209.º, voltou a restringir o âmbito de aplicação da justificação ao domínio, excluindo as servidões aparentes que, segundo o n.º 5 do art. 274.º do mesmo diploma legal, eram oponíveis a terceiro independentemente de registo.

Quanto ao domínio susceptível de ser justificado, de acordo com o 209.º que remetia para o § 1 do art. 180.º — o qual se referia ao domínio que, nos termos do art. 274.º do mesmo diploma legal, não estava sujeito a registo sob pena de inoponibilidade a terceiros —, era apenas o domínio adquirido por prescrição. A propriedade adquirida derivadamente manteve-se assim, na linha do Cód.Reg.Pred. de 1928, fora do âmbito da justificação. No entanto, ao contrário do que ocorreu em 1928, admitiu-se a justificação do direito de propriedade adquirido por prescrição quer antes, quer depois, da entrada em vigor do Código.

Por fim, o Cód.Reg.Pred. de 1929 continuou a prever apenas a *justificação judicial* tendente a obter título *para a primeira inscrição* no registo e a *só reconhecer legitimidade*, para a ela recorrer, ao pretendo titular do direito. Assim, este devia juntar à petição inicial, a par do rol de testemunhas²³, o documento que provasse o artigo da inscrição do prédio na respectiva matriz predial e o seu rendimento colectável ou, caso o prédio fosse omissa na matriz, a certidão comprovativa de que já havia sido feita a participação para nela ser inscrito²⁴.

Ao terminar a análise dos diplomas do primeiro período da justificação de direitos, cumpre, por um lado, voltar a salientar que *o processo judicial de justificação supunha a inexistência de controvérsia*, uma vez que, segundo o art. 596.º, § único, do C.P.C., findava logo que fosse deduzida contestação, seguindo-se os termos do processo ordinário.

Por outro lado, importa sublinhar que o referido processo nunca teve a adesão esperada ou desejada pelo legislador. Consequentemente, a realidade registal continuou a estar muito longe de espelhar a realidade extra-registal. A

²³ Saliente-se que o Cód.Reg.Pred. de 1929 não fazia qualquer referência ao número de testemunhas, nem qualquer exigência quanto ao local da sua residência.

²⁴ Quanto às fases subsequentes do processo de justificação, *vide* n.º 2.º a 4.º do art. 209.º que mantiveram o anteriormente estatuído pelo Cód.Reg.Pred. de Setembro de 1928 (*vide* nota 22).

razão do desinteresse dos particulares pela figura em apreço compreende-se com facilidade, quando se tem em conta que os direitos susceptíveis de serem justificados eram os que mesmo não sendo publicitados sempre seriam oponíveis em face de terceiros; ademais, como já referimos, não vigorava na época a obrigatoriedade do registo²⁵ nem estava consagrado o princípio da legitimação registal²⁶.

²⁵ O registo obrigatório foi adoptado pela primeira vez na ordem jurídica portuguesa pelo Decreto-Lei n.º 36 505, de 11 de Setembro de 1947 (cfr. art. 2.º), estabelecendo-se, então, a obrigatoriedade da descrição no Registo Predial apenas dos prédios compreendidos nos concelhos submetidos ao cadastro geométrico da propriedade rústica e impondo-se a conjugação oficiosa do registo com o cadastro.

Através da Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951, pretendeu-se, gradualmente, colocar em prática a obrigatoriedade de registo à medida que fosse sendo completado o referido cadastro. Nessa sequência, vigorou no nosso país uma dualidade de regimes em matéria de registo: obrigatório nos concelhos submetidos ao regime cadastral e, dependente exclusivamente da vontade dos interessados, ou facultativo, nos restantes casos.

No Dec.-Lei n.º 40603, de 18 de Maio de 1956, o legislador renunciou à ideia de condicionar o início da vigência da obrigatoriedade do registo à antecipada conjugação oficiosa do registo predial com o cadastro, uma vez que a mesma (a conjugação oficiosa) se tinha revelado impraticável – como refere o preâmbulo no referido diploma legal. No entanto – porque se continuou a pretender tornar efectiva a obrigatoriedade –, nos concelhos de registo obrigatório, por um lado, previu-se que o incumprimento sujeitava os responsáveis, primeiro, a uma simples multa e, depois, caso continuassem sem requer o registo, a um procedimento criminal no qual podia ser-lhes aplicada uma pena correspondente ao crime de desobediência qualificada. Por outro, estatuiu-se que nenhum documento destinado à prova do acto ou factos sujeitos a registo podia ser lavrado pelos notários ou funcionários com atribuições notariais sem que no texto se mencionassem os números das respectivas descrições na conservatória. Por fim, determinou-se que nos actos *inter vivos*, pelos quais se transmitissem direitos ou contraíssem encargos, também devia ser mencionada a quota da inscrição desses direitos em nome de quem os alienasse ou onerasse.

Com o Cód.Reg.Pred. de 1967 foi mantida a dualidade de regimes de registos. Ou seja, o registo era obrigatório nos concelhos submetidos ao cadastro geométrico da propriedade rústica – que correspondiam a menos de metade da extensão do país – e era facultativo nos restantes.

Não obstante as medidas promovidas no sentido de compelir os interessados ao cumprimento, nos concelhos de registo obrigatório, a verdade é que o inadimplemento era muitíssimo frequente, revelando-se o sistema judicial incapaz de “dar resposta” às infracções.

Foi perante esta realidade que o legislador português, em 1984, optou por consagrar o princípio da legitimação registal e, assim, impôs, de certo modo, a “obrigatoriedade indirecta do registo”.

Sublinhamos, ainda, o facto de o registo ser obrigatório desde a entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008, de 4 de Julho.

²⁶ Como já se referiu na nota anterior, o princípio da legitimação registal foi consagrado no ordenamento jurídico português em 1984.

Como se sabe, de acordo com este princípio, as entidades com competência para titular os factos jurídicos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis só o devem fazer se os bens estiverem inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo, salvo se se verificar uma das excepções previstas na lei.

De acordo com o n.º 2 do art. 54.º do actual Cód.Not., “*os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera.*”

Por fim, cumpre reafirmar que, no período que decorreu entre a entrada em vigor do C.P.C. de 1939 e o Cód.Reg.Pred. de 1959, não foi pacífica a questão de saber se o art. 209.º do Cód.Reg.Pred. havia sido ou não revogado pelo art. 3.º C.P.C.²⁷ e, consequentemente, se continuava, ou não, a existir o processo judicial de justificação de direitos para efeitos de registo²⁸.

Por seu turno, o n.º 3 do mesmo preceito, afasta a aplicação da referida regra nas seguintes situações:

“a) Nos actos de transmissão ou de constituição de encargos outorgados por quem, no mesmo dia e com conhecimento pessoal do notário, que será expressamente mencionado, tenha adquirido os bens partilhados, transmitidos ou onerados;

b) Nos casos de urgência, devidamente comprovada, motivada por perigo de vida dos outorgantes ou por extravio ou inutilização do registo causados por incêndio, inundação ou outra calamidade como tal reconhecida por despacho do Ministro da Justiça.”

Acresce que, de acordo com o art. 55.º do mesmo diploma legal, a exigência de menção do registo prévio é dispensada:

“a) Nos actos de partilha de herança e, tratando-se de prédios não descritos ou sem inscrição de aquisição, nos de transmissão de prédios que dela façam parte, se os partilhantes ou transmitentes se encontrarem habilitados como únicos herdeiros, ou for feita, simultaneamente, a respectiva habilitação;

b) Nos instrumentos relativos a prédios situados em concelho onde não tenha vigorado o registo obrigatório, que titulem o primeiro acto de transmissão ocorrido após 1 de Outubro de 1984, se for exibido documento comprovativo ou feita justificação simultânea do direito da pessoa de quem se adquire.”

O preceituado no Cód.Not., e acabado de referir, encontra-se também plasmado no art. 9.º e no art. 35.º do Cód.Reg.Pred. que passamos a transcrever.

“Artigo 9.º (Legitimação de direitos sobre imóveis)

1 – Os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

2 – Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e outras providências que afectem a livre disposição dos imóveis;

b) Os actos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados;

c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

3 – Tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro acto de transmissão posterior a 1 de Outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire.”

“Artigo 35.º (Dispensa de inscrição intermédia)

“É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa.”

²⁷ De acordo com o referido art. 3.º do C.P.C. de 1939, o tribunal não podia resolver o conflito de interesses que a acção pressupõe sem que a resolução lhe fosse pedida por uma das partes e a outra fosse devidamente chamada a deduzir oposição. E só em casos excepcionais, previstos na lei, podiam ser tomadas medidas contra determinada pessoa sem que esta fosse previamente ouvida.

²⁸ A questão era de tal forma controversa que no preâmbulo do Cód.Reg.Pred. de 1959 se pode ler:

“Com a publicação do Código de Processo Civil de 1939, o artigo 3.º da respectiva lei preambular deu origem, entre os autores, a larga controvérsia sobre a questão se aquele artigo 209.º do Código de Registo Predial fora ou não revogado; e ainda hoje nenhuma das soluções propugnadas é pacificamente aceite.”

3.2. *A justificação de direitos desde 1951 até a actualidade*²⁹.

§ 1.º — *A Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951* — Foi a Lei n.º 2049 que veio regular a execução do regime da obrigatoriedade do registo predial³⁰ que, pela primeira vez, no seu art. 27.º, veio prever *a justificação extrajudicial de direitos reais* (embora à margem da intervenção notarial) para os casos de registo obrigatório³¹.

Traduzindo-se num meio de obter “*títulos formais*” que viabilizassem a feitura de um registo, a justificação extrajudicial visava permitir *a inscrição do domínio – quer tivesse sido adquirido por prescrição, quer derivadamente – e das “propriedades imperfeitas”*³² (cfr. o n.º 2, do art. 24.º) *constantes da matriz* e assumia duas funções:

- a de permitir que o direito de propriedade adquirido por prescrição – e, por isso, oponível a terceiros independentemente do registo (cfr. art. 274.º, n.º 1, do Cód.Reg.Pred. de 1929) – fosse publicitado;
- a de possibilitar o ingresso no registo do direito de propriedade adquirido derivadamente e dos direitos denominados como “propriedades imperfeitas” que não sendo publicitados eram inoponíveis a terceiros³³.

²⁹ Cumpre salientar que não iremos fazer qualquer referência ao processo de justificação judicial no período que decorreu entre 1951 e 1959 porque, como acabamos de afirmar, com a entrada em vigor do C.P.C. de 1939 deixou de ser líquida a existência do referido processo.

De todo o modo, como é evidente, quem defendia a manutenção do processo de justificação judicial considerava aplicável o art. 209.º do Cód.Reg.Pred. de 1929 que já anteriormente analisámos.

³⁰ Estabelecida, como já referimos, no art. 2.º do Dec.-Lei n.º 36:505, de 11 de Setembro de 1947, nos concelhos onde estivesse organizado o cadastro geométrico da propriedade rústica.

³¹ “*Perante a intenção de fazer ingressar obrigatoriamente no registo todos os prédios e direitos inscritos na matriz cadastral, com uma acuidade e uma extensão dificilmente conciliáveis com a ideia de exclusivo recurso a soluções de natureza judicial*” o legislador, “*de algum modo impelido pela própria força das circunstâncias*”, consagrou a justificação extrajudicial (Cfr. o preâmbulo do Cód.Reg.Pred. de 1959).

³² Após a reforma do do Código Civil, ocorrida em 1930, através do Decreto n.º 19:126 de 16 de Dezembro, segundo o art. 2189.º, eram propriedades imperfeitas: a enfiteuse; a subenfiteuse; o censo; o quinhão; o usufruto; o uso e habitação; o compásculo; as servidões.

³³ Para melhor compreensão do acabado de afirmar, bem como do procedimento tendente à justificação extrajudicial de direitos, passamos a transcrever o art. 27.º da Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951.

“Se os que invocarem direitos inscritos na matriz não puderem fazer a sua prova por documento bastante, *a inscrição desses direitos no registo predial será feita mediante justificação nos termos dos parágrafos seguintes.*

§ 1.º A justificação do domínio terá por base a declaração do proprietário, *prestada sob juramento e confirmada por três testemunhas de reconhecida idoneidade, em acto lavrado perante o chefe da missão.* [De acordo com o art. 22.º, a missão era nomeada pelo Ministro da

§ 2.º — *O Decreto-Lei n.º 40.603* — Através do Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de Maio de 1956, foi criada a justificação notarial, para facilitar o registo obrigatório, nos casos de inexistência de títulos bastantes e, particularmente, naqueles casos em que aos interessados não era possível a apresentação de documentos comprovativos de transmissões intermédias, quando se tratasse de prédios já inscritos em nome de alguém.

Todavia, a verdade é que também se podia recorrer à justificação notarial quando em causa estivesse um prédio sujeito ao regime de registo facultativo (cfr. § 4.º do art. 20.º).

Assim, surgiu a justificação notarial, quer para a “primeira inscrição” (cfr. art. 20.º), quer para o “reatamento do trato sucessivo” (cfr. art. 22.º)³⁴. Ou seja, quer *para estabelecimento do trato sucessivo* – relativamente a prédios não descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incidisse inscrição de aquisição ou equivalente –, quer para *reatamento do trato sucessivo* – relativamente a prédios descritos e com inscrição de aquisição (ou equivalente) em vigor, sempre que a sequência das aquisições derivadas (transmissões intermédias) desde o dono inscrito até ao actual (o justificante), não tivesse sido interrompida, mas se verificasse a falta de um documento que

Justiça e constituída por um inspector ou conservador do registo predial e pelo pessoal auxiliar que fosse necessário]

§ 2.º A justificação dos outros direitos referidos no n.º 2 do artigo 24 será feita por declaração conjunta do proprietário e dos titulares desses direitos, *prestada nos termos do parágrafo anterior*.

§ 3.º *Em face da declaração referida nos parágrafos anteriores, far-se-á a respectiva inscrição provisória, que se converterá em definitiva se não for legitimamente impugnada no prazo de um ano.*

§ 4.º *De todas as inscrições efectuadas nos termos deste artigo será dado público conhecimento por meio de editais e anúncios na imprensa, para poderem ser impugnadas por quem se julgar lesado. O Ministério Público e os interessados certos serão notificados pessoalmente.*

§5.º *A impugnação pode ser feita:*

a) *Pela apresentação de documento autêntico que ilida a presunção resultante do registo efectuado nos termos do § 3.º;*

b) *Pela apresentação a registo provisório, nos termos do artigo 201.º do Código do Registo Predial, de acção intentada para os efeitos do artigo 995.º do Código Civil [Segundo o art. 995.º do Código Civil, “quando, com falsidade ou indevidamente, se fizer qualquer registo, o seu cancelamento será feito por virtude de acção para esse fim intentada”].*

§ 6.º *Comete o crime previsto no § 5 do artigo 238.º do Código Penal aquele que, dolosamente e em prejuízo doutrem, prestar declarações falsas, ou as confirmar como testemunha no auto a que se refere o § 1.º deste artigo. Os declarantes e as testemunhas serão sempre advertidas desta comunicação.”*

(As frases entre parênteses rectos são nossas, bem como os sublinhados).

³⁴ Por razões de rigor na sistematização, remetemos a transcrição destas normas para as páginas subsequentes.

comprovasse uma das aquisições derivadas, em virtude de extravio, destruição ou outro motivo atendível³⁵.

Refira-se, ainda, que este Decreto instituiu a figura da justificação notarial em relação *a todos os direitos* sobre imóveis inscritos na matriz, quer os mesmos fossem oponíveis à margem do registo, quer não.

No entanto, limitou o recurso à justificação *aos titulares de direitos adquiridos anteriormente à sua publicação*, porque se considerou, por um lado, que “*a concessão de um processo anormal de titular actos ou factos jurídicos sujeitos a registo só é [era] legítima em relação ao pretérito*” e, por outro, que a adopção de solução contrária equivaleria a “*fomentar a tendência, muito viva em certas regiões do país, de se não recorrer oportunamente aos serviços notariais para reduzir à forma legal os respectivos actos e contratos.*”³⁶

Sublinhe-se, por fim, que a justificação notarial não tinha de ser reduzida a escritura pública quando o valor fiscal do prédio não fosse superior a 5.000 escudos, de facto, nessa hipótese, de acordo com o § 4.º, a escritura podia ser substituída por instrumento notarial avulso, ou seja, por instrumento lavrado fora das notas³⁷.

³⁵ Como é evidente, a escritura de justificação para o reatamento do trato sucessivo, para efeitos de registo, ao suprir o “título formal” em falta, supria também a intervenção do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou de mera posse e, portanto, respeitava, em absoluto, o princípio do trato sucessivo na segunda modalidade.

Lembramos que o princípio do trato sucessivo na segunda modalidade existe no direito registal português desde 1864, *e é um princípio formal* que visa assegurar, ao nível tabular, a sequência dos factos publicados, dando a devida tradução e cumprimento aos próprios princípios substantivos em que se enraíza a válida oneração e aquisição dos bens.

³⁶ Cfr. preâmbulo do Decreto em análise.

³⁷ De seguida passamos a transcrever, parcialmente, os arts. 20.º e 22.º do Dec.-Lei em apreço.

“*Art. 20.º Os titulares de direitos constantes da matriz e adquiridos anteriormente à publicação deste decreto-lei sobre prédios não descritos nas conservatórias ou descritos, mas sobre os quais não subsista alguma inscrição de transmissão, domínio ou posse, que não disponham de documentos bastantes para fazer a sua prova, podem obter a inscrição desses direitos no registo predial, mediante justificação feita perante o notário.*”

§ 1.º *A justificação notarial consiste na declaração feita em escritura pública pelos interessados, confirmada por mais três declarantes que o notário reconheça idóneos, na qual aqueles se afirmem, com exclusão de outrem, sujeitos do direito de que se trata, especificando a causa da sua aquisição.*

(...)

§ 7.º *O registo feito com base na justificação tem carácter provisório, convertendo-se em definitivo se não for legitimamente impugnado no prazo de um ano. Enquanto este registo*

§ 3.º — *O Cód.Reg.Pred. de 1959* — Com a publicação do Cód.Reg.Pred. de 1959 ficou claramente prevista a possibilidade de justificar direitos sobre imóveis mediante o recurso a um de dois meios: extrajudicial, mediante a celebração de escritura pública; judicial, mediante acção especial de justificação.

A consagração das duas formas de justificação ocorreu em virtude da preocupação – revelada, no preâmbulo, pelo próprio legislador – de assegurar a correspondência entre a realidade jurídica extra-registal e a realidade tabular, como forma de obter um Registo credível, “condição básica da plena utilidade da instituição”.

Ora, tendo o legislador perfeita consciência de que muitos prédios não se encontravam registados porque os titulares não dispunham de documentos susceptíveis de instruir o registo³⁸, naturalmente que, apoiando-se na

subsistir como provisório serão igualmente provisórios os registos que se efectuarem sobre o mesmo prédio.

§ 8.º *De todos os registos efectuados nos termos deste artigo será dado público conhecimento, por meio de editais afixados nos lugares do estilo nas sedes das freguesias da localização dos prédios. Os interessados certos serão notificados pessoalmente por carta registada, com aviso de recepção.*

§ 9.º *A impugnação pode ser feita:*

a) *Pela apresentação de documento autêntico que ilida a presunção resultante do registo efectuado provisoriamente;*

b) *Pela apresentação a registo provisório, nos termos do artigo 201.º do Código do Registo Predial, de certidão comprovativa de estar intentada acção para os efeitos do artigo 995.º do Código Civil.*

§ 10.º *O registo impugnado nas condições previstas na alínea b) do parágrafo antecedente subsistirá como provisório até à decisão final da acção e será convertido em definitivo ou cancelado em face de certidão da respectiva sentença com transito em julgado.*

§ 11.º *Comete o crime previsto no parágrafo 5.º do artigo 238.º do Código penal aquele que, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestar ou confirmar declarações falsas na justificação regulada neste artigo. Os declarantes serão sempre advertidos desta cominação.” (O itálico e as frases introduzidas entre os parênteses rectos são nossos).*

“Art. 22.º A intervenção da última pessoa inscrita como titular da transmissão, domínio ou posse, exigida no artigo 269.º do Cód.Reg.Pred., pode ser suprida por justificação notarial, sempre que a nova inscrição nele referida tenha por objecto actos ou factos ocorridos anteriormente à publicação deste decreto-lei.

§ 1.º *A justificação notarial, para os efeitos deste artigo, tem por objecto a dedução do trato sucessivo, a partir da pessoa a favor de quem subsiste inscrição de transmissão, domínio ou posse, reconstituído através de declarações prestadas em escritura pública pelos interessados e confirmadas por mais três declarantes que o notário reconheça idóneos.*

§ 2.º *No instrumento de justificação devem os outorgantes especificar as sucessivas transmissões operadas indicando as causas e identificando os respectivos sujeitos, e, bem assim, apresentar os documentos comprovativos das transmissões a respeito das quais não afirmem desconhecer a existência do título ou a impossibilidade de o obter.*

(...)”.

³⁸ As razões dessa falta de documentos eram as mais diversas. “Em certas zonas do país a palavra dada sobrepuja-se à formalização documental, e existiam então ainda muitas

experiência anterior, adoptou as justificações como meios expeditos, simples e económicos de suprimento da falta dos documentos necessários. Afirmando, logo no preâmbulo:

“A acção judicial corresponde, nas suas linhas gerais, ao processo previsto no artigo 209.º do actual código [o Cód.Reg.Pred. de 1929], mas, em vez de se aplicar apenas às hipóteses de o prédio não estar inscrito no registo predial em nome de qualquer pessoa e à justificação do domínio, passa a valer como meio não só de obter o ingresso no registo dos prédios e direitos adquiridos, por qualquer título, que nele se achem omissos, mas também de reatar o encadeamento interrompido das transmissões intermédias.”

Por sua vez, o domínio de aplicação das escrituras de justificação notarial, presentemente circunscrito aos direitos inscritos na matriz em nome do justificante e aos factos ocorridos em data anterior à publicação do Decreto--Lei n.º 40 603, fica de futuro condicionado apenas pela circunstância de os direitos invocados pelo justificante constarem, em seu nome, da matriz, independentemente da época em que tenha tido lugar a inscrição e, bem assim, da data do facto alegado como origem da respectiva aquisição.

Finalmente, ainda com o objectivo de promover a actualização do registo predial, permite-se o recurso ao processo de justificação judicial para o efeito de libertar os prédios de encargos há muito extintos, mas que, em face do registo, permanecem em vigor, por falta de títulos necessários ao pedido do seu cancelamento”³⁹.

As novidades introduzidas pelo Cód.Reg.Pred. de 1959 – que, em boa parte, já resultam do exposto – foram, essencialmente, as seguintes:

zonas do interior onde os negócios se faziam no momento oportuna ficando para momento posterior – normalmente coincidente com a época a seguir às safras agrícolas sazonais – a deslocação à sede do concelho para escriturar o contrato perante o notário, ocorrendo frequentemente que, entretanto, uma das partes falecia ou se deslocava para o estrangeiro, ficando a celebração da respectiva escritura para as «calendas gregas», o que na maioria dos casos significava «nunca», e havia ainda outra razão de carácter mais prosaico: a simples falta de dinheiro para despendar no pagamento da sisa, da escritura e depois na contribuição predial.” (Cfr. VICENTE MONTEIRO, Desjudicialização da Justificação de Direitos sobre Imóveis, [on-line] consultado em 26 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/>, p. 4).

³⁹ Sublinhe-se que a possibilidade de recorrer à justificação judicial para expurgação dos ónus e encargos já extintos mas ainda não cancelados manteve-se em todos os diplomas legais posteriores que regularam a justificação judicial e que actualmente, no âmbito do processo desjudicializado que corre nos serviços do Registo Predial, está prevista no n.º 1 do art. 118.º do Cód.Reg.Pred..

- a justificação judicial foi regulada a par da justificação notarial;
- a justificação judicial foi admitida, quer para a “primeira inscrição”, quer para o “reatamento do trato sucessivo”, tal como anteriormente já ocorria com a justificação notarial;
- a justificação judicial foi prevista para *todos os direitos* sobre imóveis, quer os mesmos fossem oponíveis à margem do registo, quer não.
- o processo de justificação judicial de direitos passou a ser regulado de forma autónoma em face de qualquer processo do C.P.C.⁴⁰;
- à justificação da posse, para efeitos do registo, passou a ser exclusivamente aplicável o previsto no processo de justificação judicial de direitos para a primeira inscrição⁴¹;
- a justificação notarial, já prevista para todos os direitos inscritos na matriz – quer os mesmos fossem oponíveis à margem do registo, quer não –, deixou de estar limitada aos direitos adquiridos anteriormente à publicação do Código;
- impôs-se a escritura pública como única forma da justificação notarial;
- foi atribuída legitimidade para outorgar na escritura de justificação, não só ao próprio titular da inscrição matricial e seus representantes legais, mas ainda, a quem dele tivesse adquirido, por sucessão ou acto entre vivos, o direito alegado.
- instituiu-se um regime de publicação do extracto da escritura com obediência a certos requisitos, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos da sede do respectivo concelho (art. 212.º do Código de 1959) e, no n.º 1 do art. 213.º, estatuiu-se que se algum interessado viesse a juízo propor a acção de impugnação do direito justificado, deveria requer ao juiz que se oficiasse imediatamente ao notário a dar conhecimento da pendência da oposição. Uma vez que, segundo o n.º 2 do mesmo preceito legal, o notário não

⁴⁰ O referido processo foi gizado de forma bastante simplificada, envolvendo basicamente: a petição do interessado, dirigida ao juiz da comarca – onde era formulado o pedido de reconhecimento do direito alegado, com exposição dos respectivos fundamentos, especificação da causa de aquisição e indicação das testemunhas –, acompanhada dos documentos disponíveis; a citação do Ministério Público e dos interessados incertos; prolação imediata da sentença, caso não houvesse oposição (havendo, tal como anteriormente, o processo findava e as partes eram remetidas para os meios ordinários); possibilidade de recurso, a deduzir pelo Ministério Público ou pelo justificante, o qual era processado e julgado como agravo em matéria cível.

⁴¹ Cfr. art. 208.º do Cód.Reg.Pred. de 1959.

podia extrair qualquer certidão da escritura de justificação a partir do momento em que recebesse a comunicação da pendência de oposição.

– o registo do facto justificado deixou de ser lavrados como provisório
– como ordenava o parágrafo 7.º do art. 20.º do Decreto-lei n.º 40603 – antes de poder ser deduzida impugnação. De facto, estatui-se que o registo só podia ser efectuado em face de certidão da respectiva escritura, na qual o notário devia certificar a publicação do extracto e a inexistência da comunicação de haver oposição⁴².

⁴² Tendo em conta a sua enorme importância, passamos a transcrever grande parte o Capítulo I, Título III, do Cód.Reg.Pred. de 1959 (Meios de garantir a concordância entre o registo e a realidade jurídica),

“Artigo 197.º (Princípio Geral)

A concordância do registo com realidade jurídica torna-se efectiva, conforme os casos, pela primeira inscrição do direito imobiliário não inscrito a favor de pessoa alguma, pelo estabelecimento do trato sucessivo ou pelo seu reatamento, quando interrompido, e pela expurgação dos ónus e encargos extintos e não cancelados.

Secção I (Da primeira inscrição)

Artigo 198.º (Meios por que pode ser obtida a inscrição)

Os adquirentes de direitos sobre prédios não descritos no registo predial ou descritos, mas relativamente aos quais não subsista qualquer inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, que não disponham de documento bastante para prova do seu direito, podem obter a respectiva inscrição mediante acção de justificação judicial ou escritura de justificação judicial.

SUBSECÇÃO I (Da acção de justificação judicial)

Artigo 199.º (Petição inicial)

1. Aquele que pretenda justificar judicialmente o seu direito sobre prédios nas condições previstas no artigo anterior exporá os respectivos fundamentos, em petição dirigida ao juiz da comarca em que o prédio estiver situado, especificando a causa da aquisição do direito invocado e concluindo por pedir que, mediante a citação do Ministério Público e dos interessados incertos, lhe seja reconhecido o direito alegado.

2. Se o prédio estiver inscrito na matriz em nome de pessoa diversa do justificante, deverá ser também requerida a citação dessa pessoa ou, sendo falecida, dos seus herdeiros, independentemente de prévia habitação.

3. No caso de o prédio se situar na área de mais de uma comarca, será competente para acção o tribunal daquela a que pertencer a parcela de maior valor.

Artigo 200.º (Meios de prova)

1. Com a petição, que não carece de ser articulada, serão oferecidas as testemunhas e apresentados, além de outros que se reputem necessários, os seguintes documentos:

a) Certidão comprovativa da omissão do prédio no registo predial ou, tratando-se de prédio já descrito, certidão de teor da descrição e de todas as inscrições e averbamentos em vigor, que lhe respeitem;

b) Certidão de teor da inscrição matricial do prédio ou, quando omissa, da participação para obter a inscrição.

2. O número de testemunhas não poderá ser superior a cinco.

Artigo 201.º (Oposição ao pedido)

1. Feita a citação, poderá o Ministério Público, bem como qualquer interessado, deduzir oposição ao pedido, por simples requerimento, nos dez dias subsequentes ao termo do prazo dos editais.

2. Se houver oposição, o juiz declarará, por simples despacho, o processo sem efeito e remeterá as partes para os meios ordinários.

Artigo 202.º (Inquirição de testemunhas, na falta de oposição)

Não sendo deduzida oposição, procederá o juiz à inquirição das testemunhas, reduzindo a escrito, por extracto, os respectivos depoimentos.

Artigo 203.º (Sentença)

Concluída a instrução, no prazo de dez dias, a contar da respectiva conclusão, será proferida pelo juiz a sentença.

Artigo 204.º (Recurso)

Da sentença pode o requerente ou o Ministério Público interpor recurso, nos termos gerais, o qual será processado e julgado como agravo em matéria cível.

Artigo 205.º (Imposto de justiça)

1. O imposto de justiça correspondente à acção será contado por um quarto do previsto no respectivo Código das Custas Judiciais, e nunca poderá ser superior a 5 por cento do valor do prédio, que resultar dos elementos constantes da matriz, ou do declarado na petição inicial, no caso de o prédio ser omissso.

2. O valor da acção será sempre o do prédio a que respeitar.

Artigo 206.º (Dedução de nova justificação)

Julgada improcedente a justificação, por falta de provas, poderá o justificante deduzir nova justificação.

Artigo 207.º (Realização do registo)

1. O registo será efectuado em face de certidão da sentença, com trânsito em julgado, que reconheça ao requerente o direito justificado.

2. O disposto no artigo 84.º não impede que se registem definitivamente os direitos justificados, desde que estejam inscritos na matriz em nome do justificante.

Artigo 208.º (Justificação de mera posse)

O disposto nos artigos antecedentes é aplicável à justificação de mera posse, para efeitos de registo.

SUBSECÇÃO II (Justificação notarial)

Artigo 209.º (Casos em que é admitida)

A justificação notarial, para os fins previstos no artigo 198.º, só será admitida em relação a direitos inscritos na matriz em nome do justificante.

Artigo 210.º (Em que consiste a justificação notarial)

1. A justificação notarial, para fins de registo, consiste na declaração feita em escritura pública pelo sujeito do direito constante da matriz, ou por quem o represente, e confirmado por mais três declarantes, que o notário reconheça idóneos, em que se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito de que se trata, especificando a causa da aquisição e as circunstâncias que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.

2. Terá legitimidade para outorgar na escritura de justificação, além do próprio titular da inscrição matricial e dos seus representantes legais, quem dele tiver adquirido, por sucessão ou contrato, o direito alegado.

3. Na escritura de justificação devem os prédios ser devidamente identificados, em face das cadernetas prediais actualizadas ou de certidão de teor da inscrição matricial, passada, nome dos titulares, há menos de trinta dias.

4. Não podem servir de declarantes na escritura de justificação as pessoas que, segundo o Código do Notariado, não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos interessados ou seus cônjuges.

5. A escritura de justificação será sempre instruída com o documento previsto na alínea a) do artigo 200.º.

Artigo 211.º (Advertência que deve ser feita aos outorgantes e declarantes)

O justificante, bem como os declarantes, serão sempre advertidos, pelo notário, das cominações previstas no artigo 276.º e a advertência constará da escritura.

Artigo 212.º (Publicação da escritura de justificação)

1. Lavrada a escritura de justificação, fará o notário publicar, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos da sede do respectivo concelho, um extracto das declarações nela exaradas, do qual deverá constar a identidade dos outorgantes, a menção do direito justificado, a causa da aquisição alegada e todos os elementos de identificação do prédio.

2. Na falta de jornal na sede do concelho, a publicação será feita num dos jornais mais lidos na região.

Artigo 213.º (Impugnação do direito justificado)

1. Se algum interessado vier a juízo propor a acção de impugnação do direito justificado, deverá requer ao juiz que se oficie imediatamente ao notário a dar conhecimento da pendência da oposição.

2. Da escritura de justificação não poderá ser extraída qualquer certidão, desde que pelo notário seja recebida a comunicação da pendência de oposição ou de qualquer modo, sem haver decorrido o prazo de trinta dias sobre a data do número do jornal em que tiver sido feita a publicação do extracto da escritura.

Artigo 214.º (Registo do direito justificado)

1. O registo do direito justificado será efectuado em face de certidão da respectiva escritura, na qual o notário deverá certificar a publicação do extracto e a inexistência da comunicação de haver oposição.

2. É aplicável aos registos efectuados nos termos deste artigo o disposto no n.º 2 do artigo 207.º.

SECCÇÃO II (Do Reatamento do trato sucessivo)

Artigo 215.º (Suprimento de intervenção do titular da inscrição)

A intervenção do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou de mera posse exigida pela regra do trato sucessivo pode ser suprida por meio de justificação judicial ou notarial, nas condições previstas nas subsecções anteriores, com as alterações constantes dos artigos seguintes.

Artigo 216.º (Petição para a justificação judicial)

1. Na petição para a justificação judicial deverá o requerente reconstituir as sucessivas transmissões operadas, a partir da pessoa a favor de quem subsistir a última inscrição, especificando as suas causas e identificando os respectivos sujeitos.

2. Além do Ministério Público, será requerida a citação do titular da última inscrição ou, sendo falecido, dos seus herdeiros ou representantes, independentemente de prévia habilitação.

3. À petição deverão juntar-se, além das certidões previstas no artigo 200.º, os documentos comprovativos das transmissões intermédias a respeito das quais os requerentes não afirmem desconhecer a existência de títulos ou a impossibilidade de os obter, bem como as certidões comprovativas da instauração dos processos de liquidação do imposto sucessório ou do pagamento de sisa referentes às transmissões que não constem da matriz.

4. Se as secções de finanças certificarem que não têm possibilidade de passar as certidões previstas na segunda parte do número anterior, o disposto no artigo 84.º não obstará à realização do registo.

Artigo 217.º (Especificação das transmissões averiguadas)

Na sentença que julgar procedente a justificação requerida devem ser especificadas as sucessivas transmissões intermédias averiguadas, referindo-se a sua causa e a identidade dos respectivos sujeitos.

Artigo 218.º (Escritura de Justificação notarial)

1. A justificação notarial, para efeitos do artigo 215.º, tem por objecto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou mera posse, reconstituído por meio das declarações prestadas na escritura pelo interessado e confirmadas por mais três declarantes.

2. O disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 216.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à escritura de justificação.

(...)

Refira-se por fim, que o Cód.Not. de 1960 passou a regular a justificação notarial, em consonância com o preceituado no Cód.Reg.Pred. de 1959, nos arts. 99.º e ss., determinando, no n.º 2 do art. 103.º, que os notários deviam recusar os declarantes que não considerassem dignos de crédito e fixando, nos arts. 104.º e 105.º, quais os documentos que deviam instruir a escritura de justificação.

De seguida, também pela sua relevância, passamos a transcrever os referidos arts. 99.º e ss. do Cód.Not. de 1960.

“SUBSECCÇÃO II

Justificações notariais

Artigo 99.º (Justificação para fins previstos no artigo 198.º do Código do Registo Predial)

§ 4.º — *O Cód.Reg.Pred. e o Cód.Not. de 1967* — Na vigência do Cód.Reg.Pred. e do Cód.Not. de 1967, o sistema dualista (justificação judicial, justificação notarial) manteve-se praticamente inalterado⁴³.

A justificação notarial, para fins previstos no artigo 198.º do Código do Registo Predial, *consiste na declaração, feita em escritura pública pelo sujeito de direito constante da matriz e confirmada por mais três declarantes, em que o primeiro se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da aquisição e as circunstâncias que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.*

Artigo 100.º (Justificação para reatamento do trato sucessivo)

1. *A justificação notarial, para os efeitos do artigo 215.º do Código do Registo Predial, tem por objecto a dedução do trato do sucessivo, a partir do titular da última inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, reconstituído por meio de declarações prestadas, em escritura pública, pelo interessado e confirmadas por mais de três declarantes.*

2. *Na escritura de justificação especificar-se as sucessivas transmissões operadas, indicando as suas causas e identificando os respectivos sujeitos.*

3. *No texto de escritura serão expressamente consignadas as declarações feitas pelos interessados relativamente às transmissões intermédias, a respeito das quais afirmem desconhecer a existência de título ou a impossibilidade de o obter.*

Artigo 101.º (Direitos que podem ser objecto da justificação)

A justificação notarial é admitida em relação a direitos inscritos na matriz em nome do justificante.

Artigo 102.º (Legitimidade dos outorgantes)

Além do próprio titular da inscrição matricial, tem legitimidade para outorgar, como interessado, na escritura de justificação quem dele tiver adquirido, por sucessão ou por acto entre vivos, o direito justificado.

Art. 103.º (Idoneidade dos declarantes)

1. *É aplicável aos outorgantes que intervenham nas escrituras de justificação como simples declarantes o disposto no art. 92.º*

2. *Os notários devem recusar os declarantes que não considerem dignos de crédito.*

Artigo 104.º (Documentos que devem instruir a escritura de justificação)

1. *As escrituras de justificação devem ser instruídas com os seguintes documentos:*

a) *Certidão comprovativa da omissão dos prédios no registo predial ou, quando se trate de prédios já descritos, certidão de teor da respectiva descrição e de todas as inscrições e averbamentos em vigor, que lhes digam respeito;*

b) *Certidão de teor da inscrição matricial dos mesmos prédios.*

2. *Se a escritura se referir a prédios situados em concelho onde vigore o regime do registo obrigatório, as certidões da conservatória e da matriz podem ser substituídas pela exibição da respectiva caderneta predial actualizada.*

Artigo 105.º (Documentos para escritura de justificação destinada ao reatamento do trato sucessivo)

1. *Para a elaboração da escritura de justificação destinada ao reatamento do trato sucessivo é ainda necessária a exibição dos seguintes documentos:*

a) *Documento comprovativo das transmissões intermédias, a respeito das quais o justificante não tenha feito as declarações previstas no n.º 3 do artigo 101.º;*

b) *Certidão comprovativa da instauração dos processos de liquidação do imposto sucessório ou do pagamento da sisa referentes às transmissões intermédias alegadas; ou*

c) *Documento comprovativo de que a respectiva secção de finanças se encontra impossibilitada de passar as certidões.*

⁴³*Artigo 106.º (Advertência ao justificante e aos declarantes)*

Os outorgantes serão sempre advertidos de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsidade se, dolorosamente e em prejuízo de outrem, tiverem prestado ou confirmado, na escritura, declarações falsas, devendo a advertência constar do próprio instrumento.

Art. 107.º (Publicação das justificações)

1. *Lavrada a escritura de justificação, o notário fará publicar, dentro de quinze dias, a expensas dos interessados, num dos jornais mais lidos do concelho da situação dos prédios, um extracto das declarações nela exaradas, do qual deverão constar a data e o cartório em que a escritura foi lavrada, a identidade dos justificantes, a menção do direito justificado, as*

A propósito do Cód.Reg.Pred. de 1967, cumpre apenas sublinhar que o legislador, por um lado, deixou de estatuir sobre o modo como devia ser lavrada a escritura de justificação notarial, evitando, assim, repetir o previsto no Cód.Not.. Por outro lado, esclareceu que não se aplicava o princípio do trato sucessivo na primeira modalidade às primeiras inscrições, efectuadas com base em justificação (cfr. art. 204.º, n.º 2)⁴⁴.

Por seu turno, a versão originária do Cód.Not. de 1967, limitou-se a introduzir as seguintes alterações ao regime antes fixado pelo Código de 1960:

- determinou que competia ao notário decidir, em cada caso, se as circunstâncias alegadas impossibilitavam, de facto, o justificante de comprovar a causa da aquisição do direito pelos meios extrajudiciais normais (cfr. n.º 2 do art. 100.º);
- estatuiu que na escritura de justificação para reatamento do trato sucessivo se deviam especificar, além das causas das transmissões intermédias, também as circunstâncias que impossibilitavam o justificante de as comprovar pelos meios normais (cfr. n.º 2 do art. 101.º)
- em matéria de documentos a instruir a inscrição, estabeleceu que as certidões deviam ser passadas com antecedência não superior a três meses (cfr. n.º 2 do art. 105.º).

§ 5.º — O Cód.Reg.Pred. de 1984, o Dec.-Lei 286/84 e o Decreto-Lei n.º 284/84 de 22 de Agosto — Com o Decreto-Lei 224/84, de 6 de Julho de 1984, que aprovou o Cód.Reg.Pred. de 1984, também se mantiveram os dois

causas da aquisição, a menção do direito justificado, as causas da aquisição ou das transmissões alegadas e todos os elementos de identificação do prédio.

2. Na falta de jornal no concelho, a publicação far-se-á num dos jornais mais lidos da região.

3. É aplicável à publicação o disposto no n.º 4 do art. 96.º

Art. 108.º (Impugnação do direito justificado)

1. Se algum interessado propuser acção de impugnação do direito justificado, requererá, simultaneamente, ao juiz que se oficie desde logo ao notário a comunicar a pendência da acção.

2. É aplicável à passagem de certidões de escrituras de justificação o disposto no n.º 2 do artigo 97.º”.

Cfr. art. 208.º e ss. do Cód.Reg.Pred. de 1967 e art. 100.º e ss. do Cód.Not. de 1967.

⁴⁴ O princípio do trato sucessivo na primeira modalidade, ou na modalidade de inscrição prévia de aquisição (primeira inscrição), previsto no n.º 1 do art. 13.º, determinava “o negócio pelo qual se transmitam direitos ou contraíam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido a registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onera.”

tipos de justificação – a judicial e a notarial – mas qualquer uma delas passou ainda a servir de expediente para obter os documentos em falta com vista ao “estabelecimento de novo trato sucessivo” (cfr. art. 116.º do Cód.Reg.Pred.).

Desde modo, à justificação foi atribuída também a capacidade de suprir a falta absoluta de documento comprovativo da aquisição originária por usucapião do direito de propriedade ou de outro direito real menor susceptível de ser usucapido. Ou seja, passou a abarcar situações em que se verificasse uma interrupção ou quebra na cadeia das aquisições derivadas, desde o titular registal inscrito até ao actual titular do direito, e em que, consequentemente, surgisse a necessidade deste invocar as circunstâncias de que resultava a sua posse e a sua aquisição mediante a usucapião.

Em consonância foi alterado o Cód.Not. de 1967, através do Dec.-Lei 286/84, de 23 de Agosto, tendo sido aditado o art. 101.º-A (Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo no registo predial), cujo n.º 1 passamos a transcrever.

*“1 – A justificação, nos termos do n.º 3 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subseqüentes.”*⁴⁵

Refira-se ainda que o Dec.-Lei 286/84, de 23 de Agosto, introduziu outra importante novidade no Cód.Not.: na hipótese de justificação notarial tendente quer ao estabelecimento de novo trato sucessivo, quer ao reatamento do trato sucessivo, estatuiu: *“quando se verificar a falta de título em que*

⁴⁵ Refira-se, pela sua importância prática, que através do Dec.-Lei 286/84, de 23 de Agosto, também foi alterado o art. 100 e aditado o art. 102.º-A ao Cód.Not..

Passamos a transcrever o art. 100 e o art. 102.º-A.

“Artigo 100.º (Justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registo predial)

1-A justificação, para efeitos do n.º 1 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirma, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios notariais

2-Quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada deverão mencionar-se expressamente as circunstâncias que permitem a sua invocação.”

“Artigo 102.º-A (Justificação simultânea)

A justificação pode ser feita no próprio título do negócio jurídico pelo qual se adquire o direito; sendo o negócio de alienação, competirá ao alienante fazer previamente as declarações previstas nos artigos anteriores.”

tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação judicial avulsa, promovida pelo interessado” (cfr. art. 108.º do Cód.Not.)⁴⁶.

Ou seja, desde 1984, sempre que não se consiga provar a intervenção do titular inscrito no registo predial, quer porque ele é alheio a todo o processo (v. g. aquisição por usucapião), quer porque, embora intervindo, não haja documento válido que possa provar a sua intervenção (por exemplo, por que: o negócio nunca foi reduzido à forma legal; o documento formalmente válido foi destruído ou não consegue ser localizado; *etc.*), tem de ocorrer a sua notificação prévia; só depois a escritura de justificação será, ou não, lavrada. Deste modo, visou-se conceder uma protecção mínima a quem tem o cuidado de obter o registo dos respectivos factos aquisitivos, uma vez que assim se poderá opor à notificação.

Saliente-se, por fim, que com o Código 1984 o processo de justificação judicial deixou de estar regulado no Cód.Reg.Pred.. No entanto, ao contrário do que seria de esperar, não integrou o C.P.C., passou a constar de um diploma autónomo – o Decreto-Lei n.º 284/84 de 22 de Agosto – ao qual foi reconhecido carácter transitório. As regras do processo de justificação judicial, porém, não sofreram quaisquer alterações de fundo em relação ao previsto no Código de 1959.

De facto, apenas quanto às citações editais foi fixada a regra de que seriam feitas na conservatória competente e na sede da Junta de Freguesia, provavelmente, porque se entendeu que estes seriam os locais onde mais facilmente os eventuais interessados poderiam ser alertados para a pretensão do justificante.

⁴⁶ A redacção do art. 108.º do Cód.Not. passou a ser a que de seguida se transcreve:

“Artigo 108.º (Notificação prévia)

1 - No caso de estabelecimento de novo trato sucessivo ou de reatamento, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação judicial avulsa, promovida pelo interessado.

2 - No respectivo despacho, o juiz ordenará desde logo a notificação edital do titular inscrito ou dos herdeiros, independentemente de habilitação, para o caso de se verificar a sua ausência ou falecimento.

3 - Os editais são afixados pelo prazo de 30 dias na sede da junta de freguesia da situação dos prédios, ou na sede da sociedade, e na conservatória competente.

4 - Da escritura constará sempre a menção de que a notificação foi efectuada.”

§ 6.º — *O Decreto-Lei n.º 312/90* — O Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro, foi o diploma legal que pela primeira vez criou um procedimento especial a correr nas conservatórias do registo predial com vista ao suprimento da falta de “títulos formais” necessários ao registo. Os interessados poderiam recorrer a este processo *em alternativa ao processo judicial ou à escritura de justificação notarial*.

Como resulta do preâmbulo do diploma, a previsão daquele processo especial resultou da necessidade de assegurar de forma rápida a reconstituição de documentos extraviados ou destruídos por motivo de incêndios verificados em duas conservatórias do registo predial do país. No entanto, a verdade é que o legislador, no referido Decreto-lei, introduziu outras medidas tendentes à simplificação dos procedimentos de acesso ao Registo em caso de desactualização por falta do trato sucessivo.

Segundo o n.º 1 do art. 3.º do citado diploma legal: «*em caso de desactualização do registo por falta de trato sucessivo, pode o conservador, a pedido verbal do interessado, lavrar auto-requerimento, em que especifique as circunstâncias que a determinam, com os elementos de prova disponíveis*». Em causa estavam, obviamente, aquelas situações relativas ao reatamento do trato sucessivo em que faltasse um “título formal” intermédio.

Todavia, nos termos do n.º 1 do art. 5.º, o procedimento poderia também ser utilizado para estabelecimento de novo trato sucessivo, e, de acordo com o n.º 1 do art. 9.º, seria ainda aplicável ao estabelecimento do trato sucessivo quanto a prédios não descritos, mas inscritos na matriz predial. Ficaram cobertas, portanto, as três situações previstas para o suprimento da falta de título por via da justificação notarial ou judicial. Em qualquer dos casos, segundo o n.º 2 do citado art. 9.º, o interessado devia indicar a causa e as circunstâncias da aquisição do direito e as razões que o impossibilitavam de a comprovar.

Sublinhe-se, por fim, que o procedimento a que acabamos de fazer referência não chegou a ter uma verdadeira implementação prática e que, na sequência de recusa de uma conservatória em dar início a tal procedimento, o

Conselho Técnico dos Registos e do Notariado⁴⁷ decidiu que os Serviços de Registo não estavam obrigados a organizar tal procedimento de justificação⁴⁸.

§ 7.º — *O Código do Notariado de 1995* — Com o Cód.Not. de 1995 a matéria da justificação notarial não sofreu praticamente alterações, sendo apenas de salientar que na justificação para estabelecimento do trato sucessivo se esclareceu que, sendo invocada a usucapião baseada em posse não titulada, se deviam mencionar expressamente, as circunstâncias de facto que determinaram o início da posse, bem como as que consubstanciavam e caracterizavam a posse geradora da usucapião.

Nos casos de justificação notarial para reatamento e estabelecimento de novo trato sucessivo, foi eliminada a obrigatoriedade de apresentação, como documento instrutor, de certidão comprovativa da instauração do processo de liquidação de sisa ou de imposto sucessório relativo às transmissões intermédias entretanto ocorridas.

§ 8.º — *O Decreto-Lei n.º 273/2001* — O Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de Outubro – na sequência de uma política de desjudicialização de matérias que não consubstanciavam verdadeiro litígio – instituiu a *transferência* dos tribunais para as conservatórias das competências relativas aos processos de carácter eminentemente registal.

⁴⁷ Vide Parecer proferido no Proc. n.º 28/92, R.P. 4, Boletim dos Registos e do Notariado, Março, 2002, p. 57 e ss..

⁴⁸ “A razão fundamental para esta posição radicou no facto daqueles processos serem organizados com base em auto-requerimento lavrado pelo conservador a pedido verbal do interessado, e não com base em requerimento deste, do que se concluiu que a situação era semelhante ao chamado «processo pré-registral», o qual, como se sabe, se trata de um procedimento de estudo dos documentos e organização do processo registal pelos Serviços de Registo, a pedido dos utentes, sendo que a sua organização pode ser negada com fundamento no volume e atraso do serviço normal de registos, como seria o caso, já que na conservatória em causa não havia então conservador e se verificava a falta de funcionários em número suficiente para o volume do serviço. Foi também argumentado que o interessado poderia sempre socorrer-se dos meios alternativos ao seu dispor, nomeadamente a escritura notarial de justificação e a acção de justificação judicial.” (Cfr. VICENTE MONTEIRO, Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis, loc. cit., p. 12).

No referido diploma legal estão previstos vários tipos de processos, de entre os quais o processo de justificação, tendente ao suprimento da falta de documentos, para inscrever actos de registo sobre imóveis.

Deste modo, foi extinto o processo de justificação judicial e criado o actual processo de justificação de direitos a correr nas conservatórias do registo predial⁴⁹.

⁴⁹ Passamos a transcrever os arts. 116.º a 118.º do Cód.Reg.Pred. que regularam o referido processo, desde 2001 até à entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008 – que introduziu diversas alterações às quais nos referiremos aquando da análise do actual processo de justificação a correr nos serviços do Registo Predial.

“Artigo 116.º (Justificação relativa ao trato sucessivo)

1 - O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

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

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

Artigo 117.º (Regularidade fiscal)

1- No caso de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz.

2- Tratando-se do reatamento do trato sucessivo, a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, quando certificada pela repartição de finanças, dispensa a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

Artigo 117.º-A (Restrições à admissibilidade da justificação)

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

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

Artigo 117.º-B (Requerimento inicial)

1- O processo inicia-se com a apresentação de requerimento dirigido ao conservador competente, em razão do território, para efectuar o registo ou registos em causa.

2- No requerimento, que não carece de ser articulado, o interessado pede o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta os meios de prova e indica, consoante os casos:

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

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

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

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

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

Artigo 117.º-C (Meios de prova)

Com o requerimento são oferecidas as testemunhas até ao máximo de cinco e apresentados, para além de outros que eventualmente se mostrem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido, os seguintes documentos:

a) Certidão de teor da inscrição matricial ou, sendo o prédio omissa, da declaração para a sua inscrição, quando devida;

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

c) Certidão comprovativa do facto de estarem pagos ou assegurados os impostos da siza ou sobre as sucessões e doações referentes às transmissões que não constem da matriz, sem prejuízo do disposto no artigo 117.º

Artigo 117.º-D (Apresentação)

1- O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação do requerimento inicial e dos documentos na conservatória competente, a qual é anotada no Diário.

2- Caso a entrega do requerimento e dos documentos não seja acompanhada do pagamento dos emolumentos devidos pelo processo e pelos registos a lavrar na sequência da justificação, aqueles não são recebidos, sendo devolvidos aos interessados juntamente com o despacho do conservador.

3- O despacho é susceptível de recurso pelos interessados nos termos previstos no artigo 117.-I, com as necessárias adaptações.

Artigo 117.-E (Averbamento de pendência da justificação)

1- Efectuada a apresentação, o conservador lavra oficiosamente averbamento da pendência da justificação, reportando-se a este momento os efeitos dos registos que venham a ser lavrados na sequência da justificação.

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

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

4- Os registos de outros factos lavrados posteriormente e que dependam, directa ou indirectamente, da sorte da justificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º, sendo-lhes aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n. 6 desse mesmo artigo.

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

Artigo 117.-F (Indeferimento liminar)

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

2- Se ao requerimento inicial não tiverem sido juntos os documentos comprovativos dos factos alegados, que só documentalmente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido, ou se do requerimento e dos documentos juntos não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º, o conservador convida previamente o justificante para, no prazo de 10 dias, juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos, sob pena de indeferimento liminar da pretensão.

3- Da decisão de indeferimento liminar pode o justificante recorrer nos termos previstos no artigo 117.º-I, com as necessárias adaptações.

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

5- Não sendo a decisão reparada, são efectuadas simultaneamente a citação nos termos do artigo seguinte e a notificação da interposição do recurso.

6- Sendo apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo nos termos do n.º 1 do artigo 117.º-H; *não sendo deduzida oposição, o processo é remetido ao tribunal para decisão do recurso.*

Artigo 117.º-G (Citação)

1- Para os termos do processo são citados o Ministério Público, na pessoa do seu agente junto do tribunal de 1.ª instância competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória, e os interessados incertos.

2- Caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, é igualmente citado o titular da última inscrição, quando se verifique falta de título em que ele tenha intervindo, procedendo-se à sua citação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, quando, respectivamente, aquele titular esteja ausente em parte incerta ou tendo falecido.

3- *A citação edital é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória competente, na sede da junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido.*

4- *A defesa do titular inscrito ausente ou incapaz que, por si ou seus representantes, não tenha deduzido oposição, incumbe ao Ministério Público, que para tanto deve também ser citado na pessoa do seu agente junto do tribunal de 1.ª instância competente na área da circunscrição a que pertença a conservatória, correndo novamente o prazo para a oposição.*

5- *Se a citação pessoal não for possível em virtude de notória anomalia psíquica ou de outra incapacidade de facto do interessado, é o Ministério Público citado de imediato, aplicando-se o disposto no número anterior com as necessárias adaptações.*

Artigo 117.º-H (Instrução e decisão)

1- O Ministério Público e os interessados podem deduzir oposição nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo dos editais, oferecendo as testemunhas e apresentando os restantes meios de prova.

2- Se houver oposição, o conservador declara o processo findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais.

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

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

5- *O Ministério Público e os interessados são notificados da decisão no prazo de cinco dias.*

6- *Tornando-se a decisão definitiva, o conservador lavra oficiosamente os consequentes registos.*

Artigo 117.º-I (Recurso para o tribunal de 1.ª instância)

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

2- *O prazo para a interposição do recurso, que tem efeito suspensivo, é o do artigo 685.º do Código de Processo Civil.*

3- *O recurso interpõe-se por meio de requerimento onde são expostos os respectivos fundamentos.*

4- *A interposição do recurso considera-se feita com a apresentação do mesmo na conservatória em que o processo se encontra pendente, a qual é anotada no Diário, sendo de seguida o processo remetido ao tribunal competente.*

Artigo 117.º-J (Decisão do recurso)

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

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

Artigo 117.º-L (Recurso para o tribunal da Relação)

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

A propósito do Decreto-Lei nº 273/2001, de 13 de Outubro, cumpre ainda referir que alterou o Cód.Not., ampliando o elenco de pessoas legitimadas a intervir na qualidade de justificante. Assim, para além da pessoa que se arroga titular do direito, passou a admitir como justificante quem demonstre ter *legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado* (cfr. art. 92.º do Cód.Not.).

Ademais, a propósito da notificação prévia - no caso de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito – veio *substituir a notificação judicial avulsa pela notificação efectuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura* (cfr. art. 99.º do Cód.Not.)⁵⁰.

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

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

Artigo 117.-M (Devolução do processo)

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

Artigo 117.º-N (Nova justificação)

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

Artigo 117.º-O (Incompatibilidades)

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

Artigo 117.º-P (Direito subsidiário)

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

Artigo 118.º (Outros casos de justificação)

(...)

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

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

⁵⁰ O art. 99.º do Cód.Not. passou a ter a seguinte redacção:

“Artigo 99.º (Notificação prévia)

1 - No caso de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, a escritura não pode ser lavrada sem a sua prévia notificação, efectuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura.

2- Quando o pedido referido no número anterior seja formulado verbalmente é reduzido a auto.

3- O requerimento e os documentos que o instruem são apresentados em duplicado e, tendo de ser notificada mais de uma pessoa, apresentam-se tantos duplicados quantas sejam as pessoas que vivam em economia separada; no caso de ser lavrado auto-requerimento, os documentos que o instruem são igualmente apresentados em duplicado, nos termos referidos, cabendo ao notário extrair cópia daquele.

Secção II

A figura da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial, na actualidade

Sumário: A justificação no Direito actual: a justificação notarial e o processo de justificação 1.1. A justificação notarial: § 1.º - Modalidades de justificação notarial; § 2.º - Intervenientes; § 3.º - Documentos instrutórios; § 4.º - Notificação; § 5.º - Publicidade; 1.2. O processo de justificação a correr nos serviços do registo predial: § 1.º - Apresentação do pedido; § 2.º - Rejeição do pedido; § 3.º - Convite para aperfeiçoamento do pedido e indeferimento liminar; § 4.º - Prosseguimento do processo: notificação, na justificação que se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo; publicação electrónica das notificações; *terminus* do processo extrajudicial, caso seja deduzida oposição; instrução, na ausência de oposição; decisão, sua notificação e publicação oficiosa em sítio da internet; decisão definitiva e consequente feitura dos registos, na ausência de

4- Verificada a regularidade do requerimento e da respectiva prova documental, o notário profere despacho a ordenar a notificação do titular inscrito, devendo, desde logo, ordenar igualmente a notificação edital daquele ou dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, para o caso de se verificar a sua ausência em parte incerta ou o seu falecimento.

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

6- Nas situações em que a notificação deva ser efectuada de forma pessoal e o notificando residir fora da área do cartório, a diligência pode ser requisitada por meio de ofício precatório dirigido ao notário competente.

7- A notificação edital é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória competente para o registo, na sede da junta de freguesia da situação do prédio ou da sede da sociedade e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido.

8- A notificação prevista no presente artigo não admite qualquer oposição.

9- O despacho que indeferir a notificação pode ser impugnado nos termos previstos neste Código para a impugnação de recusa do notário em praticar qualquer acto que lhe seja requisitado.

10- Da escritura deve constar a menção de que a notificação foi efectuada.”

impugnação judicial da decisão; remessa do processo para o tribunal competente quando ocorra impugnação judicial.

1. *As justificações no Direito actual: a justificação notarial e o processo de justificação*⁵¹ — Como resulta do anteriormente exposto, actualmente existem duas “formas” de justificação: a justificação notarial, prevista no Cód.Not.⁵² e o processo de justificação a correr nos serviços do registo predial.⁵³

A justificação, em qualquer das suas “formas”, serve em concreto para duas situações distintas em que se torna necessário suprir a falta de documentos:

— nunca houve qualquer aquisição derivada válida, porque nunca se intentou adquirir derivadamente o direito ou porque, embora se tenha intentado, não se celebrou o negócio ou acto jurídico em conformidade com a lei, pelo que o interessado não dispõe de qualquer documento ou de um documento que comprove que adquiriu o direito. Mas, não obstante, o interessado, exerceu posse, pacífica e pública, durante um determinado número de anos e invocou ou pode invocar a usucapião⁵⁴.

⁵¹ Com a obrigatoriedade do registo, imposta pelo Dec.-Lei 116/2008, é de todo o interesse dos proprietários descrever os prédios que estejam omissos e resolver situações de quebra do trato sucessivo, consequentemente, as justificações assumem actualmente, ainda maior relevância prática.

⁵² Cfr. os arts. 89.º a 101.º, do Cód.Not. de 1995, com as alterações introduzidas nos arts. 92.º e 99.º pelo Decreto-Lei nº 273/2001, de 13 de Outubro.

⁵³ Cfr. Decreto-Lei nº 273/2001, de 13 de Outubro.

⁵⁴ Segundo o disposto no art. 1287.º do Código Civil, “a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião.”

De acordo com a norma do artigo 1251.º do Código Civil, posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

Segundo a concepção subjectivista que perfilhamos, tal como boa parte da doutrina e da maioria da jurisprudência nacionais, posse é o exercício de poderes de facto sobre uma coisa em termos de um direito real (*rectius*: do direito real correspondente a esse exercício). A posse envolve, portanto, um elemento empírico – *exercício de poderes de facto* – e um elemento psicológico-jurídico – *em termos de um direito real*”. Ou, por outras palavras, supõe:

– o *corpus* que consiste no domínio do facto sobre a coisa. Domínio esse que se traduz no exercício efectivo de poderes materiais sobre a coisa ou na possibilidade empírica desse exercício.

– o *animus*, que consiste na intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio de facto.

Nos termos, do art. 1252.º, n.º 2, do Código Civil o exercício do corpus faz presumir a existência do *animus*.

— ocorreu uma aquisição derivada e a mesma foi documentada, mas o documento não se encontra ou não é possível obtê-lo (por exemplo, por desconhecimento do local e da entidade perante a qual foi celebrado, por se ter extraviado ou por se terem degradado os respectivos suportes em papel e não ser possível reproduzi-los)⁵⁵.

A aquisição mediante a usucapião depende da existência de uma posse, pública e pacífica (cfr. arts. 1293.º, a), 1297.º e 1300.º, n.º 1, todos do Código Civil) – consequentemente, se a posse tiver sido constituída com violência ou tomada ocultamente os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública –, exercida em termos de um dos direitos reais susceptíveis de serem usucapidos (cfr. art. 1293.º do Código Civil), durante um certo lapso de tempo – variável conforme a natureza móvel ou imóvel dos bens sobre que a posse incida e consoante a posse seja titulada ou não titulada, de boa ou de má fé e exista, ou não, registo da mera posse ou registo do título (cfr. arts. 1294.º, 1295.º, 1296.º [para imóveis] e art. 1298.º [para móveis sujeitos a registo], todos do Código Civil).

Em matéria de tempo de posse relevante para a invocação da usucapião, lembramos, ainda, que são aplicáveis à usucapião as regras da suspensão e interrupção da prescrição, (art. 1292.º, 318.º e ss., 323.º e ss., todos do Código Civil).

Todos os que podem adquirir, inclusive os incapazes (por si, se tiverem o uso da razão – cfr. art. 1266.º do Código Civil –, ou por seus legais representantes), podem usucapir (cfr. n.º 2 do art. 1289.º do Código Civil).

Como se sabe, a usucapião, para ser eficaz, necessita de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente. “Não há, portanto, uma aquisição *ipso jure*, mas uma faculdade de adquirir atribuída ao possuidor, ou aos credores deste, ou a terceiros com interesse na aquisição”. (*Vide* PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Volume III, ob. cit., p. 56). A usucapião também não pode ser conhecida *ex officio* pelo julgador (Cfr. art. 303.º aplicável por força do disposto no art. 1292.º).

No entanto, a invocação da usucapião pode ser tácita, se os factos alegados integrarem, de modo manifesto, os respectivos elementos ou requisitos constitutivos e revelarem a intenção inequívoca de fundar o direito na usucapião. (Neste sentido, *vide* Acórdão de Supremo Tribunal de Justiça de 10 de Abril de 1984, Boletim do Ministério da Justiça, n.º 336, 1984, p. 433 e ss. e de 18 Novembro 2008, [on-line] consultado em 2 de Maio de 2010. Disponível in: <http://jurisprudencia.vlex.pt/vid/44475760#ixzz0n3QEh700>).

No plano extrajudicial, o meio privilegiado para se invocar a usucapião é precisamente a justificação notarial ou o processo de justificação.

Invocada triunfantemente a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse (cfr. art. 1288.º Código Civil) e o momento da aquisição do direito coincide com o do início da posse (cfr. 1317.º, c), do mesmo diploma legal).

(Sobre a usucapião, *vide*, por todos: MOTA PINTO, *Direitos Reais*, (Lições coligidas por ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA), Coimbra, 1971, p. 213 e ss.; ORLANDO DE CARVALHO, Introdução à Posse, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 122º, n.º 3781, p. 105 e ss.; HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais, Sumários das Lições ao Curso de 1966-1967*, Coimbra, João Abrantes, 1967, p. 11 e ss.; SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 186 e ss.).

⁵⁵ Sublinhe-se que, também nesta hipótese, não obstante a indisponibilidade do “título formal” que a seu tempo foi validamente redigido, se o negócio ou acto jurídico for seguido da posse do imóvel durante o período de tempo previsto na lei, comportando-se o adquirente como verdadeiro titular do direito real, nada obsta a que este opte por invocar a usucapião como causa de aquisição do direito - que, na verdade, adquiriu derivadamente - e, consequentemente, a recorrer à justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo..

Segundo a maioria da doutrina, o legislador, no art. 116.º do Cód.Reg.Pred., consagra três modalidades de justificação⁵⁶⁻⁵⁷. Já nos fomos referindo a elas ao longo deste trabalho e voltaremos a fazê-lo. Por agora, limitamo-nos a recordar a actual redacção do art. 116.º do Cód.Reg.Pred.

“ 1 - O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

2 - Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do n.º 4 do artigo 34.º pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo⁵⁸.

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

1.1. *A justificação notarial* — A justificação notarial —que, como referimos, foi admitida no nosso ordenamento jurídico em 1956 — e que tem de ser reduzida a escritura pública desde 1959, encontra-se actualmente consagrada e regulado nos arts. 89.º e ss. do Cód.Not..

§ 1.º - Modalidades:

a) A justificação para obter a primeira inscrição, isto é, para estabelecimento do trato sucessivo, relativamente a prédios não descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incida inscrição de aquisição ou equivalente.

Esta modalidade de justificação notarial “consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais, devendo,

⁵⁶ Por todos, vide FERNANDO NETO FERREIRINHA, A justificação notarial para fins do Registo Predial, loc. cit., p. 3.

⁵⁷ Cfr. o art. 116.º do Cód.Reg.Pred., anteriormente transcrito, e os arts. 89.º, 90.º e 91.º do Cód.Not..

⁵⁸ O n.º 2 do art. 116.º, na verdade, refere-se ao n.º 2 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred., mas é evidente o lapso, uma vez que o princípio do trato sucessivo na segunda modalidade está actualmente previsto no n.º 4 e não no n.º 2 do art. 34.º do referido diploma legal.

quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, ser mencionadas expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”⁵⁹.

b) *Justificação para reatamento do trato sucessivo* nos casos em que a sequência das aquisições derivadas – transmissões intermédias –, desde o dono inscrito até ao actual (o justificante), não tenha sido interrompida, mas se verifique a falta de um documento que comprove uma das aquisições derivadas, em virtude de extravio, destruição ou outro motivo atendível.

A justificação para reatamento do trato sucessivo “tem por objecto a dedução do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição até ao justificante, por meio de declarações prestadas pelo justificante, devendo na escritura reconstituir-se as sucessivas transmissões, com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos, e indicar-se ainda, relativamente àquelas a respeito das quais o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões de que resulte essa impossibilidade”⁶⁰⁻⁶¹.

c) *Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo* contempla as situações em que se verifique uma interrupção ou quebra na cadeia das aquisições derivadas, desde o titular registal inscrito até ao actual titular do direito, e em que, consequentemente, surja a necessidade de o justificante invocar as circunstâncias de que resulta a posse e a aquisição mediante a usucapião.

Neste caso, a justificação tem por fim o suprimento da falta absoluta de documento comprovativo da aquisição originária, por usucapião, do direito de propriedade ou de outro direito real menor susceptível de ser usucapido.

A justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo “consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que se baseia a

⁵⁹ Cfr. NETO FERREINHA e ZULMIRA NETO DA SILVA, Manual de Direito Notarial, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, p. 490.

⁶⁰ Ibidem, p.. 490 e 491.

⁶¹ “Sendo a justificação notarial um meio anormal de titular actos, tem, necessariamente, de considerar-se subordinada à condição de serem especificadas na escritura as circunstâncias que impossibilitam a correspondente prova pelos meios normais” (Cfr. Código do Notariado, anotado pela Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, Edição Actualizada e Anotada, Lisboa, Imprensa Nacional – Casa da Moeda – 1973, p. 146.

aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes, devendo na escritura reconstituir-se as sucessivas transmissões, com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos, e indicar-se ainda, relativamente àquelas a respeito das quais o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões de que resulte essa impossibilidade e as circunstâncias de facto que deter minam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”⁶².

Sendo alegada a usucapião baseada em posse não titulada, a lei, desde 1984, obriga a que se aleguem “as circunstâncias de facto que determinam o início da posse” (cfr. os actuais arts. nos arts. 89.º e 91.º do Cód.Not.). Porque assim é, não basta que na escritura de justificação se indiquem os fundamentos materiais e objectivos que tornam possível a aquisição originária, é ainda necessário explicar quais as circunstâncias concretas que estiveram na origem da posse.

Configurando-se a usucapião uma aquisição originária do direito de propriedade, verifica-se, nesse caso, a quebra do trato sucessivo, iniciando-se um novo encadeamento tabular a partir do titular do direito justificando.

Refira-se, por fim, que segundo BORGES DE ARAÚJO o art. 91.º não consagra uma terceira modalidade de justificação, diferente da modalidade de justificação para reatamento do trato sucessivo mas, apenas, um seu subtipo que atribui à usucapião efeitos menores dos que lhe são próprios, uma vez que exige a dedução do trato sucessivo para as transmissões que a tenham antecedido⁶³.

O autor assume esta posição porque o art. 91.º do Cód.Not., tal como

⁶² Como a usucapião é uma das formas de aquisição originária que se fundamenta na posse exercida por certo tempo com determinados requisitos e características, naturalmente, terão estas de ser devidamente referenciadas na escritura.

Assim, consideramos que não basta indicar *os conceitos jurídicos* que baseiam uma posse conducente à usucapião – nomeadamente que é exercida em nome próprio, de forma pacífica, pública e ininterrupta. É também indispensável referir, em concreto, as os actos que consubstanciam o *corpus* dessa posse e os factos que permitam concluir que ela teve, efectivamente, aquelas características.

⁶³ O afirmado vale também para a justificação registal, uma vez que a al. c) do n.º 3 do art. 117.º-B do Cód.Reg.Pred. também também impõe ao interessado, quando em causa esteja o estabelecimento de novo trato sucessivo, a indicação das transmissões que tenham antecedido e sucedido a aquisição originária.

referimos, determina que em tal hipótese a justificação consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que baseia a aquisição originária, *acrescida da dedução das transmissões que tenham antecedido a usucapião e das subsequentes*. Ora, se a usucapião não vale sem a dedução do trato sucessivo anterior, segundo BORGES DE ARAÚJO, não há dúvida que ela não produz os efeitos normais que lhe são inerentes e que a lei se limita a atribuir-lhe um mero efeito de ligação entre as anteriores transmissões e as subsequentes.

Ou seja, na perspectiva deste autor, a lei aceita a usucapião na dedução do trato sucessivo, mas reduz o seu papel a uma “simples correia de transmissão de direitos”⁶⁴, não a reconhecendo, efectivamente, como causa de aquisição originária.

Há, por isso, uma desvalorização da usucapião⁶⁵.

Não podemos deixar de concordar com este entendimento.

De facto, se a usucapião vale e produz efeitos independentemente do registo – isso mesmo resulta da al. a) do n.º 2 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred. – e se é certo que o seu beneficiário caso pretenda, apesar disso, dar publicidade registal ao seu direito só o conseguirá fazer se previamente obtiver um documento que sirva de suporte ao assento registal, também nos parece inquestionável que tal documento deveria ser obtido com base nas “simples” alegações das circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como das que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião, uma vez que só desde modo o registo publicitaria com rigor a natureza da aquisição originária.

Não ocorrendo assim, é evidente que do ponto de vista registal a usucapião é desvalorizada, porque é subordinada ao princípio do trato sucessivo⁶⁶.

⁶⁴ A expressão é de BORGES DE ARAÚJO.

⁶⁵ Vide BORGES ARAÚJO, *Prática Notarial*, ob. cit., p. 353 e 354.

⁶⁶ Eventualmente, esta solução legal terá visado compensar o facto de o nosso ordenamento jurídico reconhecer a usucapião contratabular (ao contrário do que ocorre na Alemanha e na Suíça), ou seja, de admitir que a usucapião opere em contraste com a realidade registal (o que supõe, como é óbvio, que a posse seja exercida de facto por alguém que não esteja inscrito como titular registal do direito em cujos termos possui); e de nem sequer haver introduzido limitações à referida usucapião contratabular como forma de proteger terceiros (ao contrário do que acontece, por exemplo, em Espanha).

§ 2.º - *Intervenientes na justificação notarial* — Na escritura de justificação notarial, independentemente da modalidade em causa, intervêm sempre duas categorias de sujeitos, *o justificante* e os *declarantes*⁶⁷.

Segundo o art. 92.º do Cód.Not., além daquele que se arroga ser titular do direito, têm legitimidade para outorgar a escritura de justificação quem demonstre ter legítimo interesse no respectivo facto aquisitivo, incluindo designadamente os credores do titular do direito adquirido⁶⁸. Como facilmente se intui, o legislador consagrou uma legitimidade muitíssimo lata⁶⁹.

Quanto aos declarantes, cujo número não pode ser superior a três, são chamados somente para confirmar as declarações do justificante⁷⁰. Os declarantes não podem ser parentes sucessíveis do justificante nem cônjuge de algum deles e têm de reunir os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias, de acordo com a remissão do n.º 2 do art. 96.º para o art. 84.º, ambos do Cód.Not.⁷¹⁻⁷².

Como resulta do exposto, o conteúdo das escrituras de justificação é sempre formado por duas ordens de declarações, a do justificante e a dos declarantes, cada qual com sentido diferente.

⁶⁷ Cfr. art. 96 do Cód.Not..

⁶⁸ Como é evidente, quando em causa esteja um bem comum do casal, ambos os conjugues devem intervir como justificantes na escritura de justificação.

Refira-se que no parecer de 28 de Setembro de 2000, do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, se afirmou que na escritura de justificação notarial em que seja invocada a usucapião de direitos sobre bens do casal, quer se trate de bens comuns, quer de bens próprios, devem intervir ambos os cônjuges e no título deve ficar assente a qual das massas patrimoniais esses bens pertencem (*Vide* II Caderno do Boletim dos Registos e do Notariado n.º 10/2001, processo R.P. 28/2001).

⁶⁹ Esta solução foi introduzida, como já referimos, pelo Dec.-Lei 271/2001, com o claro propósito de beneficiar os credores do titular do direito justificado.

⁷⁰ Cfr. art. 96.º do Cód.Not..

⁷¹ Nos termos do artigo 68.º do Cód.Not. não podem ser testemunhas: os que não estiverem no seu perfeito juízo; os que não entenderem a língua portuguesa; os menores não emancipados, os surdos, os mudos e os cegos; os funcionários e o pessoal contratado em qualquer regime em exercício no cartório notarial; o cônjuge, os parentes e afins, na linha recta ou em 2º grau da linha colateral, tanto do notário que intervier no instrumento como de qualquer dos outorgantes, representantes ou representados; o marido e a mulher, conjuntamente; os que, por efeito do acto, adquiram qualquer vantagem patrimonial; os que não saibam ou não possam assinar.

⁷² Anteriormente, como vimos, no art. 105.º, n.º 2, era ainda acrescentado “que o notário considere dignas de crédito”.

Segundo o disposto no art. 97.º do mesmo diploma legal, o notário deve advertir os outorgantes (justificante e declarantes) de que incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações, se, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestarem ou confirmarem declarações falsas, devendo a advertência constar da escritura.

Acresce que, além da responsabilidade penal, os outorgantes podem incorrer em responsabilidade civil segundo as regras gerais.

§ 3.º - *Documentos instrutórios* — Nos termos do art. 98.º do Cód.Not., “a escritura de justificação para fins do registo predial é instruída com os seguintes documentos:

a) *Certidão comprovativa da omissão dos prédios no registo predial ou, estando descritos, certidão de teor da respectiva descrição e de todas as inscrições em vigor;*

b) *Certidão de teor da correspondente inscrição matricial*⁷³.

⁷³ Na hipótese de o prédio estar omissa na matriz, a doutrina divide-se, desde há muito tempo, quanto à questão de saber se é ou não possível lavrar a justificação notarial com base na mera participação do prédio para a sua inscrição.

Quem admite a justificação nesta hipótese, fundamenta a sua posição no facto de a matriz não conferir direitos a ninguém, só lhe interessando quem paga o imposto sobre os imóveis (*Vide* BORGES ARAÚJO, *Prática Notarial*, ob. e cit., pág. 347).

Por seu turno, quem nega a possibilidade de justificação nesta hipótese, baseia-se, essencialmente, no carácter excepcional da justificação notarial e no facto de os cartórios notariais não disporem de serviços externos que lhes permitam comprovar a existência dos prédios.

Assim, por exemplo, MOUTEIRA GUERREIRO afirmou:

“Há ainda uma outra ideia que subjaz à justificação notarial: a de que a inscrição na matriz constitui uma espécie de *prova mínima* de natureza objectiva, de que o direito e o prédio *existem de facto* e não são uma pura *invenção* dos justificantes. Na verdade, o Cód.Not. considera que a inscrição matricial esteja feita *em nome* do justificante ou de quem ele haja adquirido. Não basta portanto (no caso da escritura) que as afirmações do justificante sejam confirmadas pelas dos três declarantes sendo também indispensável, quanto aos direitos que devam ter assento matricial, que se comprove não apenas a sua inscrição na matriz, como ainda que ela existe em nome do justificante ou do transmitente.

Conjugando o estabelecido nos Códigos do Notariado e do Registo Predial vemos que a existência da inscrição matricial *em nome* do justificante ou no de quem ele tiver adquirido o direito constitui uma condição para que a escritura possa ser lavrada ao passo que quando não o está nesses nomes ou *apenas* foi feita a participação para a inscrição ter-se-á de recorrer necessariamente ao processo de justificação.

Por outro lado, nunca será através da justificação — por escritura ou através do processo — que se pode obter um título *que viole* qualquer comando legal, como é o caso típico das prescrições administrativas relativas ao *loteamento urbano*. Para evitar tais violações o notário e o conservador têm de estar atentos a estes condicionalismos, verificando se os pressupostos legais inerentes às transmissões dos imóveis — e, é claro, referimo-nos aos correspondentes à lei vigente ao tempo em que se processou a aquisição — são ou não

2 – *As certidões previstas no número anterior são passadas com antecedência não superior a três meses e, sendo de teor, podem ser substituídas pela exibição do título de registo e caderneta predial, desde que tais documentos se mostrem conferidos dentro do prazo fixado para a validade das certidões.*

3 – *Se a justificação se destinar ao reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo são ainda exibidos os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado, se não se afirmar a impossibilidade de os obter.*

cumpridos.” (Cfr. MOUTEIRA GUERREIRO, *Notas Sobre as Justificações*, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/>, p. 6.).

A posição do Conselho Técnico da antiga Direcção Geral dos Registos e do Notariado e, pelo que se sabe, do actual Instituto dos Registos e do Notariado, sempre foi no sentido de considerar a inscrição matricial um pressuposto essencial da admissibilidade da justificação notarial de direitos que nos termos da lei fiscal devam constar da matriz.

Sobre esta polémica, *vide*, por todos: BORGES ARAÚJO, *Prática Notarial*, ob. cit., p. 346 e 347; FERNANDO NETO FERREIRINHA, *A justificação notarial para fins do registo predial*, loc. cit., p. 5 a 8; NETO FERREIRINHA e ZULMIRA NETO DA SILVA, *Manual de Direito Notarial*, ob. cit., p. 496 e ss.; MOUTEIRA GUERREIRO, *Notas sobre as justificações*, loc. cit., p. 104 e 105.

Segundo o nosso entendimento, o legislador, bem ou mal, condiciona a justificação notarial à prévia inscrição matricial, não se bastando com a mera participação, uma vez que, depois de a polémica estar instalada há muito, já teve oportunidade de retirar do elenco de documentos que devem instruir a justificação notarial a certidão de teor da correspondente inscrição registal e não o fez, revelando-se, assim, insensível, aos argumentos dos defensores da tese oposta.

De facto, recordamos que o Decreto-Lei n.º 273/2001 desjudicializou o processo de justificação e introduziu alterações no Cód.Not., mas, por um lado, não obstante ter alterado a redacção do art. 92.º do Cód.Not., manteve a exigência de a escritura de justificação notarial ser instruída pela certidão de teor da correspondente inscrição matricial e, por outro, admitiu a justificação no âmbito do processo a correr nos serviços de Registo Predial desde que à data da sua instauração apenas estivesse pedida a inscrição dos prédios na matriz (cfr. art. 117.º-A do Cód.Reg.Pred.).

Por fim, cumpre referir que o Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho – que estabeleceu o princípio segundo o qual não podem celebrar-se escrituras que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou das suas fracções autónomas sem se fazer, perante o notário, prova suficiente da existência da correspondente licença de utilização – parece permitir que as justificações relativas a prédios urbanos se realizem, quer os prédios estejam inscritos na matriz, quer lhe tenham sido simplesmente participados.

Eventualmente, legislador deixou de exigir nestas escrituras de justificação a prévia inscrição matricial porque exigiu a prova documental da existência da correspondente licença de utilização e esta já comprova a existência do prédio. No entanto, o acabado de afirmar não é pacífico, uma vez que quer na doutrina, quer na jurisprudência, já se afirmou que a exigência da exibição de licença de utilização só se justifica nos casos em que a justificação se destina ao suprimento da falta de título intermédio, para reatamento do trato sucessivo, e não nos casos de aquisição *originária*, como é o caso da usucapião. (Esta posição não é acolhida por toda a doutrina e jurisprudência, muito ao invés. A este propósito *vide* NETO FERREIRINHA e ZULMIRA NETO DA SILVA, *Manual de Direito Notarial*, ob. cit., p. 498 a 500; VICENTE MONTEIRO, *Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis*, loc. cit., p. 19 e 20).

(...) ”⁷⁴.

§ 4.º - *Notificação* — Nos casos de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato sucessivo, quando se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito – por respeito pela regra do trato sucessivo na modalidade do encadeamento das transmissões⁷⁵ e pelas presunções de que o direito existe e pertence ao titular inscrito –, verificada a regularidade do requerimento e da prova documental apresentada, a escritura só pode ser lavrada após a prévia notificação do titular registal, efectuada pelo notário, a requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura (cfr. n.º 1 do art. 99.º do Cód.Not.)⁷⁶⁻⁷⁷.

No caso de se verificar a ausência do titular inscrito em parte incerta ou o seu falecimento deve ser ordenada a notificação por edital daquele ou dos

⁷⁴ Para mais desenvolvimentos, *vide* NETO FERREINHA e ZULMIRA NETO DA SILVA, Manual de Direito Notarial, ob. cit., p. 500 e 501.

⁷⁵ De acordo com o princípio do trato sucessivo, actualmente previsto no n.º 4 do art. 34.º do Cód.Reg.Pred., o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã.

Enquanto pressuposto do processo registal que impõe a sequência linear e contínua dos factos inscritos, o trato sucessivo é, de algum modo, o reflexo tabular do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* que domina a aquisição derivada.

No entanto, o princípio em apreço não se restringe à aquisição derivada, nem sequer se justifica como princípio de direito substantivo. De facto, a partir do momento em que o sistema registal português consagrou as presunções registais – a presunção de que o direito pertence ao titular registal, desde o Regulamento de 1870, e a presunção de que o direito existe, desde o Cód.Reg.Pred. de 1959 –, o trato sucessivo passou a encontrar o seu fundamento, não só no princípio da prioridade do registo mas, ainda, nas referidas presunções. É que a protecção devida ao titular inscrito, em consequência das presunções supra referidas, conduz à inadmissibilidade de um registo não directamente fundado na inscrição em seu nome.

⁷⁶ O despacho que indeferir a notificação prévia pode ser impugnado nos termos do art. 175.º, do Cód.Not. (cfr. art. 99.º, n.º 9).

⁷⁷ À notificação aplicam-se, com as devidas adaptações, as normas do C.P.C. (cfr. art. 99.º, n.º 5).

Como referimos, a notificação prévia foi prevista pela primeira vez em 1984, enquanto notificação judicial avulsa e só a partir de 2001 passou a ser efectuada pelo notário.

“A notificação visa dar conhecimento ao titular inscrito do acto que se pretende realizar, com o fim de se lhe poder opor.

Daí que, havendo título através do qual o titular inscrito tenha transmitido o seu direito, já este não tenha de ser notificado.

Pode suceder ainda que não seja possível localizar o título, através do qual o titular inscrito transmitiu o seu direito, mas esse titular se prontifique a, como declarante, vir à escritura confirmar a transmissão; é evidente que, em tal hipótese, não é necessária a sua notificação prévia.” (Cfr. NETO FERREINHA e ZULMIRA NETO DA SILVA, Manual de Direito Notarial, ob. cit., p. 514).

seus herdeiros, independentemente da habilitação, para o caso (cf. art. 99.º, n.º 4, do Cód.Not.)⁷⁸.

Portanto, não deve ser celebrada uma escritura *ignorando a preexistente* inscrição, sem antes dar a possibilidade de intervir a quem continua a figurar como titular inscrito e a beneficiar das presunções registais. Este deve ter a possibilidade de reagir e só depois, se o não quiser ou não o puder fazer é que poderá ser feita a justificação⁷⁹.

Efectivamente, não existe qualquer disposição legal que impeça o notário de lavrar a escritura caso o titular inscrito, após ser notificado, reaja afirmando que efectivamente é o titular do direito, mas, tendo em conta que o pressuposto básico da justificação é a ausência de qualquer controvérsia, se tal ocorrer, consideramos que o notário tem o dever de recusar a prática do acto, assim evitando uma futura impugnação.

Ou seja, segundo o nosso entendimento, através deste artigo, por um lado, assegurou-se o respeito pelo o princípio do trato sucessivo e tentou-se proteger o titular do direito inscrito que beneficia das presunções registais⁸⁰ e, por outro, visou-se “rodear” a escritura de justificação de um mínimo de segurança e cautela tentando, assim, evitar futuros litígios.

§ 5.º - *Publicidade* — De acordo com o estipulado no n.º 1 do art. 100.º, a escritura de justificação é publicada por meio de extracto do seu conteúdo, a passar no prazo de cinco dias a contar da sua celebração.

O n.º 2, do mesmo artigo, impõe que a publicação deva ser feita num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou, se não houver jornal, num dos jornais mais lidos da região⁸¹.

⁷⁸ A notificação, quando edital, é feita pela simples afixação de editais, pelo prazo de trinta dias, na conservatória competente para o registo, na sede da junta de freguesia da última residência do ausente ou falecido (cf. art. 99.º n.º 7).

⁷⁹ Cfr. MOUTEIRA GUERREIRO, Notas sobre as justificações, loc. cit., p. 108.

⁸⁰ Presunções *iuris tantum*, que asseguram, por um lado, que o direito inscrito, se existiu, ainda se conserva no seu titular, nas condições em que se encontra inscrito, e, por outro, que aquele que figura, ali, como titular, não o alienou, nem sobre ele constituiu encargos além dos que estiverem igualmente inscritos no registo (cfr. o art. 7.º do Cód.Reg.Pred.).

⁸¹ “Não importa que, havendo jornal do concelho, a sua periodicidade máxima seja ou não semanal, embora se reconheça que uma periodicidade longa possa brigar com legítimos interesses na celeridade do acto. Destinando-se a publicação a dar a conhecer os elementos essenciais da justificação, para que os interessados a possam impugnar, é no jornal do concelho que os titulares de interesses sobre prédios nele situados vão procurar as publicações e, por

A publicação do extracto da escritura visa trazer ao conhecimento público o conteúdo da respectiva escritura, garantindo, assim, uma maior transparência de todo o procedimento.

Considerando que a justificação pode afectar interesses de terceiros esta publicitação tem naturalmente em vista a possibilidade de qualquer interessado ter conhecimento dos factos invocados pelos justificantes, permitindo-lhes recorrer à impugnação judicial, com todas as consequências daí decorrentes.

Quando haja impugnação do facto justificado, deve ser requerida ao tribunal a imediata comunicação ao notário da pendência da acção (cfr. art. 101.º, n.º 1, do Cód.Not.), ficando este impedido de passar quaisquer certidões da escritura de justificação antes de ser averbada a decisão definitiva da acção⁸²⁻⁸³.

Decorridos trinta dias sobre a data em que o extracto da escritura for publicado, não sendo recebida comunicação da pendência de qualquer impugnação, as certidões da escritura de justificação podem ser passadas⁸⁴.

Uma vez passada a certidão da escritura da justificação, pode ser dado início ao processo de registo, ficando a partir da feitura do assento registal o respectivo titular a beneficiar das presunções previstas no art. 7º do Cód.Reg.Pred.⁸⁵.

isso, é nele que as publicações deverão ser feitas – entendimento expresso no parecer proferido no processo n.º R.P. 28/2001 DSJ-CT, publicado no II caderno do BRN n.º 10/2001.” (Cfr. NETO FERREIRINHA, p. 9.

⁸² Cfr. art. 101.º, n.º 4, do Cód.Not..

⁸³ A publicação, a pendência da acção e a decisão final são factos que o notário terá de averbar à escritura, por força do art. 131.º n.º 1 c) e d), sendo através de tais averbamentos que o cumprimento da lei é revelado.

⁸⁴ Cfr. 101.º, n.º 2, do Cód.Not..

⁸⁵ Todavia, não é este o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça que, através do Acórdão de Uniformização de Jurisprudência publicado no Diário da República, série I, nº 63, de 31-03 de 2008 – ao qual nos voltaremos a referir com o pormenor devido mais adiante – decidiu:

“Na acção, de impugnação de escritura de justificação prevista nos arts 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 afirmarem a aquisição, por usucapião do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7.º do Código do Registo Predial”.

3.2.2.1. *O processo de justificação a correr nos serviços do registo predial com as alterações introduzidas pelo DL 116/2008, de 4 de Julho*⁸⁶ — Cumpre agora referir alguns dos pontos mais relevantes do *processo de justificação* — regulado pelos arts. 117.º-B a 117.º-P do Cód.Reg.Pred., com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei 116/2008, de 4 de Julho — que surge como alternativa à escritura de justificação notarial nas suas diversas modalidades: estabelecimento do trato sucessivo, reatamento do trato sucessivo e estabelecimento de novo trato sucessivo⁸⁷.

Como ressalta do exposto, em causa está um procedimento que é instaurado na conservatória e decidido, numa primeira instância, pelo conservador.

§ 1.º - *Apresentação do pedido* — O procedimento inicia-se com a entrega do requerimento⁸⁸, e dos documentos que o devem acompanhar⁸⁹, em qualquer serviço de registo com competência para a prática de actos de registo

⁸⁶ Refira-se que, de acordo com o art. 118.º do Cód.Reg.Pred., este processo também se aplica aos casos de suprimimento da falta de título para cancelamento de ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respectiva extinção, bem como à obtenção de documento para o registo da mera posse.

Quanto à mera posse, como se sabe, trata-se de facto sujeito a registo, nos termos da alínea e) do n.º 1 do art. 2.º do Cód.Reg.Pred., o qual será efectuado, de acordo com o n.º 2 do art. 1295.º do Código Civil (na redacção dada pelo referido Decreto-Lei n.º 273/2001), “em vista de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registal, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos”.

⁸⁷ Cfr. art. 116.º do Cód.Reg.Pred..

⁸⁸ Antes das alterações operadas pelo DL 116/2008, o art. 117.º-B referia-se a «requerimento», agora o mesmo artigo fala em «pedido».

Parece resultar da reforma um claro afastamento do regime, mais formal, da petição inicial.

Eliminando-se a necessidade de um requerimento formal, torna-se possível que os interessados formulem o seu pedido verbalmente, devendo, neste caso, o serviço de registo reduzi-lo a auto e fazê-lo subscrever pelo interessado.

⁸⁹ Não obstante a falta de referência expressa à necessidade de apresentar certidão de teor da inscrição matricial ou comprovativo do pedido de inscrição, esta comprovação carece de ser efectuada, por constituir pressuposto do processo, sempre que os direitos a justificar devam constar da matriz (Cfr. art. 117.º-A Cód.Reg.Pred.).

Refira-se que de acordo com os n.ºs 2 e 4 do art. 31.º, que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2009, a referida comprovação pode ser dispensada sempre que o serviço de registo possa obtê-la por acesso directo às bases de dados da administração fiscal ou por solicitação oficiosa e gratuita do documento aos serviços fiscais.

Mantém-se igualmente, nos termos do artigo 117.º-A Cód.Reg.Pred., a necessidade de comprovar o cumprimento das obrigações fiscais referentes às transmissões que não constem da matriz.

predial (cfr. art. 117.º-B CRP)⁹⁰. Ou seja, a iniciativa para o desencadear incumbe aos interessados, nunca podendo o conservador oficiosamente dar início ao processo⁹¹.

Nesse requerimento, o justificante deve pedir o reconhecimento do seu direito, identificar o prédio objecto do direito justificado – nos termos da alínea b) do art. 44.º com as menções constantes do art. 82.º ambos do Cód.Reg.Pred.⁹² –, apresentar logo os meios de prova – nomeadamente, juntando todos os documentos necessários e disponíveis para a apreciação do pedido, e oferecendo as testemunhas, cujo número, inicialmente, podia variar entre 0 e 5 e com o Dec.-Lei 116/2008, de 4 de Julho, foi fixado em 3⁹³⁻⁹⁴.

Acresce que o interessado deve indicar, segundo o n. 2 do art. 117.º-B, consoante os casos:

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

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

⁹⁰ Como é evidente, tal resulta da eliminação da competência territorial (cfr. art. 117.º-B do Cód.Reg.Pred.). No entanto, atendendo às especificidades do processo de justificação consideramos que sempre que a conservatória do processo não seja a da situação dos bens, deve haver comunicação entre elas.

⁹¹ Cfr. art. 117.º-B, n.º 1, do Cód.Reg.Pred..

⁹² Assim, a identificação do prédio objecto do direito justificado abrange:

- o número da descrição dos prédios ou as menções necessárias à sua descrição;
- A natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
- A denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
- A composição sumária e a área do prédio;
- A situação matricial do prédio expressa pelo artigo de matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa.

Refira-se que o valor do prédio deixou de fazer parte da descrição do prédio e portanto já não tem de ser indicado.

⁹³ Cfr. art. 117.º-C, n.º 1, do Cód.Reg.Pred..

Como resulta claro, com a reforma, nesta matéria, ocorreu uma aproximação do processo de justificação à justificação notarial.

⁹⁴ Às testemunhas indicadas aplica-se o disposto relativamente aos declarantes na justificação notarial, o que significa que, nos termos do art. 84.º aplicável por força do artigo 96.º, ambos do Cód.Not., não devem ser admitidos todos aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias (cfr. art. 68.º do Cód.Not.), nem os parentes sucessíveis do(s) justificante(s), nem o cônjuge de qualquer deles.

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

Refira-se ainda que o n.º 3 do art. 117.º-B, impõe que em qualquer das modalidades de justificação em que se invoque a usucapião devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinaram o início da posse quando não titulada e ainda as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

§ 2.º - *Rejeição do pedido* — O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação do pedido e dos documentos no serviço do registo predial, com a realização da correspondente anotação no *Diário*.

Mas, com a apresentação do requerimento e documentos anexos deve ser desde logo pago o correspondente emolumento, sob pena de rejeição, a qual é susceptível de impugnação⁹⁵.

Recebido o requerimento o conservador lavra oficiosamente averbamento à descrição — que para o efeito deverá ser aberta em caso de omissão do prédio no registo — da pendência da justificação, reportando-se a este momento os efeitos dos registos que venham a ser lavrados na sequência da justificação⁹⁶. Como é evidente, os registos de outros factos pedidos posteriormente e que dependam, directa ou indirectamente, do resultado da justificação, são lavrados provisoriamente por natureza, convertendo-se oficiosamente em definitivos ou cancelando-se, na sequência da decisão definitiva, nos termos dos n.ºs 6 a 8 do art. 92.º, conforme prescreve o n.º 4 do art. 117.º-E do Cód.Reg.Pred..

⁹⁵ Cfr. art.117º-D, n.º 2 do Cód.Reg.Pred..

Onde antes se falava em «não recebimento da petição» agora menciona-se expressamente a rejeição do pedido, remetendo-se para o regime previsto nos n.ºs 2 e 3 do art. 66.º CRP.

⁹⁶ Cfr. n.º1 do art.117.º-E do Cód.Reg.Pred..

§ 3 - *Convite para aperfeiçoamento do pedido e indeferimento liminar*
 — Segundo o art. 117.º-F, n.º 1, do Cód.Reg.Pred., o conservador deve proferir um despacho liminar de indeferimento, sempre que concluir que o pedido é manifestamente improcedente.

Mas, o indeferimento liminar só deverá ocorrer, para além das hipóteses previstas no art. 193.º do C.P.C.⁹⁷, nos casos em que não possa haver lugar a aperfeiçoamento do pedido.

O suprimento é feito mediante notificação do justificante para fornecer os elementos de identificação do prédio ou para juntar ao processo os documentos em falta, a não ser que o serviço de registo possa obter os documentos ou suprir a ausência de elementos por acesso às bases de dados das entidades competentes⁹⁸ ou qualquer outro meio idóneo, designadamente, por comunicação com o justificante (Cfr. art. 117.º-I CRP)⁹⁹.

Se dentro do prazo de 10 dias a contar da notificação, o interessado não suprir as irregularidades, deve o conservador extinguir o processo com a prolação de um despacho de indeferimento liminar devidamente fundamentado e notificar o interessado¹⁰⁰.

O justificante poderá recorrer da decisão de indeferimento.

Se o interessado não recorrer, o processo é arquivado.

Se for apresentado recurso, poderá então, o conservador reconsiderar, ou não, a sua decisão, que será notificada ao requerente¹⁰¹.

Verificando-se a reparação do despacho o processo prossegue.

⁹⁷ Aplicável em virtude do art. 117.º-P do Cód.Reg.Pred.

⁹⁸ Nesta matéria é importante atentar no disposto nos n.ºs 5 e 6 do art. 43.º do Cód.Reg.Pred. e em especial, no n.º 3 do art. 117.º-F Cód.Reg.Pred.:

Os documentos arquivados nos serviços da Administração Pública podem ser utilizados para a realização de registos, devendo tais documentos ser referenciados no pedido.

O serviço de registo é reembolsado pelo apresentante das despesas resultantes dos pagamentos devidos às entidades referidas naquele mesmo número.

⁹⁹ Mas será que o aperfeiçoamento apenas pode abranger a falta de documentos ou de elementos de identificação do prédio (Cfr. al. a) e b) do n.º 2 do 117.º-F)?

Será que, por exemplo, na falta de elementos de identificação dos justificante não poderá haver aperfeiçoamento?

Consideramos que, de acordo com o art. 508.º do C.P.C., também nesta, e em outras hipóteses, pode haver aperfeiçoamento.

¹⁰⁰ Cfr. o n.º 2 do art. 117.º-F do Cód.Reg.Pred..

¹⁰¹ Cfr. n.ºs 5 e 6 do art. 117.º-F do Cód.Reg.Pred..

Ao invés, não ocorrendo a reparação do despacho¹⁰², o processo é remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação, sempre que a justificação não se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, ou quando não se verifique falta de título em que tenha intervindo o titular da última inscrição.

Mas, se não ocorrer a reparação do pedido, a justificação se destinar ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo e se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular da última inscrição, procede-se à sua notificação¹⁰³.

Nesta última hipótese, caso não seja deduzida oposição ao pedido de justificação, o processo é remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação¹⁰⁴. Pelo contrário, se for deduzida oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo e os interessados são remetidos para os meios judiciais¹⁰⁵.

§ 4.º - *Prosseguimento do processo* — Havendo o processo de prosseguir, caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, sempre que se verifique falta de título em que tenha intervindo o titular da última inscrição, é este notificado¹⁰⁶⁻¹⁰⁷. Se o titular da

¹⁰² Cfr. o n.º 6 do art. 117.º-F do Cód.Reg.Pred..

¹⁰³ Se o titular da última inscrição estiver ausente ou tiver falecido, procede-se, respectivamente, à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação.

A propósito das notificações *vide* notas 107 e 108.

¹⁰⁴ Cfr. o n.º 8 do art. 117.º-F do Cód.Reg.Pred..

¹⁰⁵ Cfr. o n.º 7 do art. 117.º-F do Cód.Reg.Pred..

¹⁰⁶ Com o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, “foi substituída a citação pela notificação, com o que se concorda, já que, nos termos do n.º 1 do art. 228.º do Código de Processo Civil «a citação é o acto pelo qual se dá conhecimento ao réu de que foi proposta contra ele determinada acção e se chama ao processo para se defender. Emprega-se ainda para chamar, pela primeira vez, ao processo alguma pessoa interessada na causa». Por sua vez, o n.º 2 do mesmo preceito refere que «A notificação serve para, em quaisquer outros casos, chamar alguém a juízo ou dar conhecimento de um facto». Parece, pois, mais adequada a figura da notificação, já que a citação se destina claramente a situações de litígio, em que existem autores e réus, não sendo, evidentemente, esse o caso da grande maioria das situações de justificação em que, de qualquer modo, se deve garantir a todas as partes directamente interessadas a possibilidade de se oporem à pretensão do requerente da justificação.” (Cfr. VICENTE MONTEIRO, Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis, loc. cit., p. 17).

¹⁰⁷ Caso a justificação tenha por objecto um prédio não descrito no Registo ou descrito mas sem inscrição em vigor, de acordo com a letra da Lei não haverá qualquer notificação ou citação, uma vez que os incertos deixaram de ser citados para os termos do processo. O que não deixa de ser no mínimo estranho.

última inscrição estiver ausente ou tiver falecido, procede-se, respectivamente, à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação (cfr. n.º 2 do art. 117.º-G do Cód.Reg.Pred.)¹⁰⁸⁻¹⁰⁹.

Havendo oposição por parte dos notificados¹¹⁰, nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo da notificação, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais comuns¹¹¹, uma vez que como já acentuamos, *o processo de justificação destina-se apenas a suprir o documento em falta e não a dirimir um conflito*.

Se, ao invés, o processo tiver de prosseguir, o conservador deve promover a instrução do processo, produzindo as provas necessárias e ouvindo as testemunhas apresentadas e reduzindo a escrito os respectivos depoimentos.

¹⁰⁸ “As notificações editais são feitas pela simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, no serviço de registo da situação do prédio, na sede da junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido.”

“As notificações editais (...) são igualmente publicadas em sítio na Internet, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.” (Cfr. n.ºs 6 e 7 do art. 117.º-G do Cód.Reg.Pred.).”

Em matéria de publicação electrónica das notificações, e também da decisão, há que ter em conta o disposto nos arts. 7.º e 8.º da Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho.

Da publicação deve constar (cfr. art. 8.º):

a) A identificação do justificante, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 93.º do Cód.Reg.Pred.:

b) A identificação dos notificados, com os elementos disponíveis;

c) A indicação do serviço de registo onde corre o processo;

d) A identificação do processo;

e) A identificação do prédio, por referência ao número da descrição, caso o prédio se encontre descrito;

f) A indicação da freguesia e concelho, natureza, área e composição do prédio, bem como artigo matricial, incluindo natureza e freguesia constantes da matriz, se o prédio se encontrar omissos;

g) A pretensão do justificante;

h) A data da publicação;

i) O prazo para a dedução de oposição, indicando-se a partir de que momento este prazo começa a contar;

j) A referência à impugnação que venha eventualmente a ser deduzida no caso previsto no n.º 6 do artigo 117.º -F do Cód.Reg.Pred..

¹⁰⁹ A versão inicial da lei previa, para todas as hipóteses, a citação do Ministério Público (guardião da legalidade e dos interesses do Estado e em geral dos ausentes e incapazes), junto do tribunal da circunscrição da área da conservatória, bem como dos interessados incertos, para além da citação dos titulares inscritos.

Actualmente, não obstante a Lei não impor a notificação do Ministério Público, segundo sabemos, o Instituto dos Registos e do Notariado tem defendido que a necessidade de notificar o Ministério Público resulta das regras gerais, uma vez que só assim o Ministério Público poderá cumprir o seu papel de representante dos incapazes e ausentes em parte incerta.

¹¹⁰ O Ministério Público também pode deduzir oposição em representação dos incapazes e ausentes, mas já não em nome dos incertos, porque estes deixaram de ser citados para os termos do processo.

¹¹¹ Cfr. n.º 2, do art. 117.º-H do Cód.Reg.Pred.

Finda a instrução, o conservador deve, no prazo de 10 dias, proferir uma decisão onde, sendo caso disso, devem constar as sucessivas transmissões operadas, com referência as suas causas e a identidade dos respectivos sujeitos. Da decisão final são notificados os interessados, no prazo de cinco dias¹¹², e, na versão inicial da lei, também o Ministério Público.

A lei não pormenoriza o conteúdo desta decisão, mas tratando-se de uma decisão *final*, deverá ter um relatório, preciso e sucinto, do que foi pedido, das diligências efectuadas e da prova que se obteve. Seguir-se-á a parte decisória propriamente dita, com a respectiva fundamentação de facto e de direito.

O Ministério Público e qualquer interessado podem recorrer¹¹³ da decisão do conservador, no prazo de trinta dias, para o tribunal de primeira instância territorialmente competente, sendo que o recurso tem efeito suspensivo (cfr. n.ºs 1 e 2 do art. 117.º-I do Cód.Reg.Pred.)¹¹⁴. No entanto, a verdade é que essa faculdade, na prática, acaba por ser muito limitada, dado que a decisão, para além de ser notificada a quem de direito, só está sujeita à publicação em sítio da internet (cfr. o n.º 7 do art. 117.º-H do Cód.Reg.Pred.)¹¹⁵.

¹¹² Cfr. art. 117.º, n.ºs 3 a 5 do Cód.Reg.Pred..

¹¹³ “Artigo 685.º C.P.C.

Prazo de interposição

1 – O prazo para a interposição do recurso é de 30 dias, salvo nos processos urgentes e nos demais casos expressamente previstos na lei, e conta-se a partir da notificação da decisão. (...)”

¹¹⁴ Segundo os n.ºs 3 e 4 do artigo em apreço:

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

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

¹¹⁵ Concordamos, portanto, com VICENTE MONTEIRO quando afirma que: “Tratando-se de escritura pública, é exigida uma ampla divulgação pela forma que ainda hoje podemos considerar a mais eficaz – o jornal mais lido da terra – mas, no caso da justificação no registo predial, essa publicitação já não tem a divulgação tradicional e de há muito arreigada nos hábitos da população, o que – repito – me parece muito limitativo e potencialmente gerador de maior conflitualidade.

É que, mesmo considerando que em geral não está em causa qualquer litígio, a invocação da usucapião pode afectar interesses de terceiros ainda que não inscritos no registo e que, por não serem directamente notificados, não terão qualquer possibilidade de se opor dentro do processo. (...) Devendo “aguardar pela publicação da decisão final, mas pode não dispor dos necessários meios de acesso, e não lhe resta outra alternativa que não seja interpor a competente acção judicial de impugnação.” (Cfr. VICENTE MONTEIRO, Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis, loc. cit., p. 18).

Não sendo apresentado recurso, a decisão torna-se definitiva e o conservador deve lavrar os consequentes registos oficiosamente, bem como publicitar oficiosa e imediatamente a decisão definitiva em sítio da internet¹¹⁶.

Sendo apresentado recurso – agora designado como impugnação judicial –, no serviço de registo onde o processo está pendente, o conservador deve anotar a sua apresentação no diário e, no próprio dia, remeter o processo para o tribunal competente (Cfr. art. 117.º-I do CRP).

Recebido o processo pelo tribunal competente, são notificados os interessados para, no prazo de 10 dias, impugnarem os seus fundamentos. Não havendo lugar a qualquer notificação ou findo o prazo a que se refere o número anterior, vai o processo com vista ao Ministério Público¹¹⁷.

A sentença do tribunal da 1.ª instância é susceptível de recurso para o tribunal da Relação. Recurso este que tem efeito suspensivo e é processado e julgado como agravo em matéria cível¹¹⁸.

Uma vez decidido o recurso, após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferido, deve o processo de justificação ser devolvido ao serviço de registo predial¹¹⁹.

Por fim, o conservador lavra os consequentes registos oficiosamente¹²⁰ e publicita oficiosa e imediatamente a decisão definitiva em sítio da internet.

Saliente-se, por fim, que se o interessado não conseguir provar a sua pretensão e, consequentemente, o pedido não for julgado procedente, pode intentar novo processo de justificação, tal como prevê o art. 117.º-N do Cód.Reg.Pred..

Esta possibilidade de o processo poder ser repetido, confirma, por um lado, o seu carácter não litigioso e, por outro, a sua natureza meramente instrumental – de suprimento de um documento em falta e não da *definição do direito*. Uma vez que, como por diversas vezes já referimos, “a justificação –

¹¹⁶ Cfr. Art. 117.º-H do Cód.Reg.Pred..

¹¹⁷ Cfr. n.ºs 1 e 2 do art. 117º-J do Cód.Reg.Pred..

¹¹⁸ Cfr. art. 117º-L do Cód.Reg.Pred..

¹¹⁹ Cfr. art. 117º-M do Cód.Reg.Pred..

¹²⁰ Segundo VICENTE MONTEIRO, a lei não pode ser interpretada à letra, devendo primeiro ser oficiosamente publicitada a decisão e só depois de decorrido o prazo para impugnação, sem que esta ocorra, podem e devem ser lavrados oficiosamente os registos em causa.

qualquer justificação – só pode ter lugar quando a situação jurídica subjacente é clara, é incontroversa e pacífica. Se for duvidosa ou controvertida não pode haver lugar à justificação do direito (não é então o processo próprio para tal) como resulta das aludidas disposições do Código e também das conclusões da Doutrina”¹²¹.

Secção III

Cinco questões pertinentes em matéria de justificação de direitos de particulares para fins de registo predial¹²²

¹²¹ MOUTEIRA GUERREIRO, Notas sobre as justificações, loc. cit., p. 115.

¹²² Muitas outras questões relevantes existem em matéria de justificação de direitos de particulares para fins de registo predial. Mas, por agora, optamos por tentar dar resposta apenas a estas.

Não obstante, sempre se referirá que num trabalho em co-autoria com DULCE LOPES, intitulado *Acesso Industrial Imobiliária e Usucapião Versus Destaque*, elaborado no âmbito da V Pós-graduação em Direito Notarial e Registral, organizada pelo CENOR, e que se encontra no prelo, já debatemos a questão de saber se a usucapião, como forma de aquisição originária, deve prevalecer, ou não, sobre as normas que sucessivamente têm vigorado em matéria de urbanismo.

Sumário: 1.^a – O legitimado a invocar a usucapião pode fazê-lo, de forma expressa ou tácita, no âmbito de uma justificação para fins de registo?; 2.^a – O legitimado a invocar a usucapião apenas pode fazê-lo no âmbito de uma justificação para fins do registo?; 3.^o – Havendo falsas declarações e sendo celebrada escritura de justificação esta é falsa ou nula?; 4.^o – Havendo falsas declarações, sendo celebrada escritura de justificação e lavrado o registo do facto justificado – um terceiro “adquirente”, de boa fé e a título oneroso, beneficia da tutela do art. 291.^o do Código Civil ou do art. 17.^o do Cód.Reg.Pred.?; 5.^o – Na acção de impugnação de escritura de justificação, incumbe aos réus – que nela afirmarem a aquisição por usucapião – a prova dos factos constitutivos do seu direito, não beneficiando da presunção do registo decorrente do artigo 7.^o do Cód.Reg.Pred.?

1.^a – *O legitimado a invocar a usucapião pode fazê-lo, de forma expressa ou tácita, no âmbito de uma justificação para fins de registo?* — Como começámos por referir, a justificação surgiu como um meio fácil e expedito para que qualquer interessado que pudesse invocar a titularidade do *direito*, não dispondo porém do documento legalmente necessário para instruir o pedido de registo, conseguisse obter a inscrição. Ou seja, a justificação de direitos foi pensada e legalmente estruturada apenas para suprir a falta de documentos, não a falta de direitos.

Mas, será que as justificações constituem apenas um instrumento útil e prático para *actualização* dos direitos publicitados pelos registos, não se permitindo que as mesmas sirvam, também, para invocar, de forma expressa ou tácita, a usucapião?

Entendemos que a resposta a esta questão é inequivocamente negativa.

Ou seja, apesar de em causa estarem meios de suprimento de títulos, entendemos que a lei não obriga o interessado – que tenha legitimidade quer para invocar a usucapião, quer para intervir como justificante – a invocar previamente a usucapião, caso pretenda recorrer à justificação. Muito ao invés, não encontramos obstáculo legal que, em regra, impeça o interessado de recorrer aos referidos meios de suprimento para invocar a usucapião e para obter o referido “título formal”¹²³.

¹²³ Recordamos que a Lei reconhece legitimidade para intervir como justificante no processo de justificação a correr nos serviços do registo Predial ao pretendo titular do direito e para recorrer à justificação notarial à pessoa que se arroga titular do direito e, ainda, a quem demonstre ter *legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificado* (cfr. art. 92.^o do Cód.Not.)

Por seu turno, de acordo com o art. 1292.^o do Código civil que remete para o art. 305.^o do mesmo diploma legal, a usucapião pode ser invocada “*pelos credores e por terceiros com*

Acresce que é esta a actuação da esmagadora maioria das pessoas que invoca tacitamente a usucapião nas justificações. Na verdade, nunca vimos qualquer escritura ou processo de justificação onde fosse afirmado que já anteriormente se havia invocado a usucapião (por exemplo: verbalmente e na presença de testemunhas; por carta registada com aviso de recepção; mediante notificação judicial avulsa; através de notificação edital a incertos; *etc.*).

Por isso, não podemos concordar com ALBINO MATOS quando afirma que a escritura de justificação visa, sempre, apenas dar forma a declarações confirmativas de que determinado acto ou facto ocorreu no passado e que, portanto, o seu conteúdo se resume a declarações de verdade ou de ciência¹²⁴.

Segundo o nosso entendimento, ALBINO MATOS tem razão quando em causa esteja uma escritura de justificação *tendente ao reatamento do trato sucessivo* ou quando a justificação vise *o estabelecimento do trato sucessivo* ou *o estabelecimento de novo trato sucessivo* e a usucapião já tenha sido anteriormente invocada. Mas, quando a justificação vise *o estabelecimento do trato sucessivo* ou *o estabelecimento de novo trato sucessivo* e a usucapião não tenha sido anteriormente invocada, consideramos que a escritura não é um simples meio de suprir a falta de documento comprovativo da aquisição originária; é, também, e em primeiro lugar, o meio extrajudicial através do qual o interessado invoca a usucapião.

Ou seja, nesta hipótese – a de previamente não ter sido invocada a usucapião –, o interessado recorre à escritura de justificação com um duplo objectivo: primeiro, o de invocar extrajudicialmente a usucapião; segundo, o de obter o “título formal” que sirva de suporte à feitura do registo.

Consequentemente, o interessado não se limita a emitir declarações de ciência ou de verdade, exerce o direito potestativo de usucapir e, portanto, a escritura de justificação não se limita a conter as referidas declarações de ciência; contém, também, o quase-negócio jurídico¹²⁵.

legítimo interesse na sua declaração, ainda que o devedor a ela tenha renunciado”, mas os credores, caso tenha havido renúncia da usucapião, só a podem invocar se se verificarem os requisitos exigidos para a impugnação pauliana”.

¹²⁴ ALBINO MATOS, Justificação e registo predial (peças do processo), in *Temas de Direito Notarial – I, Doutrina – Jurisprudência – Prática*, Coimbra, Livraria Almedina, 1992, p. 359 e Justificação e incapacidade dos declarantes, in *Temas de Direito Notarial – I, Doutrina – Jurisprudência – Prática*, Coimbra, Livraria Almedina, 1992, p. 447.

¹²⁵ Vide acórdãos da Relação de Coimbra de 14 de Abril de e de 13 de Abril de 2000, respectivamente, in *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XVII, tomo 2, ps. 32 e ss. e in

A comprovar o acabado de afirmar, lembramos que, após a desjudicialização do processo de justificação, os tribunais se têm declarado incompetentes em razão da matéria para reconhecer o direito adquirido por usucapião, sempre que em causa esteja uma acção judicial de simples apreciação positiva, ou seja, sempre que não exista qualquer conflito e, por isso, se possa recorrer ao processo de justificação a correr nas conservatórias¹²⁶.

Colectânea de Jurisprudência, Ano XXV, tomo 3, p. 5 e ss., nos quais se afirmou que a escritura de justificação notarial integra, dentro dos actos jurídicos, a modalidade dos quase--negócios jurídicos.

Sobre o quase-negócio jurídico, por todos, *vide*: CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.^a ed., por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, p. 358 e 418; CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral do Direito Civil, II, Fontes, Conteúdo e Garantia da Relação Jurídica*, 4.^a ed., rev. e act., Lisboa, Universidade Católica Editora, 2007, p. 544 e ss.; PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.^a ed., Coimbra, Almedina, 2007, p. 405 e ss.;

¹²⁶ De facto, segundo a jurisprudência, em obediência ao fim visado pelo legislador aquando da desjudicialização do processo de justificação, os tribunais só podem intervir no processo de justificação no caso de o processo ter sido declarado findo por ter sido deduzida oposição e os interessados haverem sido remetidos para os meios judiciais (nos termos do disposto no n.º 6 do art. 117.º-F e do n.º 2 do art. 117.º-H do Cód.Reg.Pred.) e no caso de recurso da decisão final do serviço do Registo.

Ou seja, não havendo qualquer litígio ou conflito que tenha de ser judicialmente dirimido, a competência material para o processo de justificação de registo, a partir de Janeiro de 2002, passou a competir em exclusivo e não em alternativa ao conservador do Registo Predial. Por isso, os autores não se podem socorrer de uma acção declarativa para encobrir uma acção de justificação judicial que deixou de existir.

Neste sentido, veja-se, por exemplo, o acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 11 de Outubro de 2007, onde, além do mais, se pode ler:

“Perante esta realidade, não pode secundar-se a posição dos recorrentes quando sustentam que, mesmo com a publicação do dec. Lei n.º 273/2001, continuam a poder invocar judicialmente a aquisição do direito de propriedade por usucapião, na medida em que, como bem se salienta na decisão recorrida, «A lei não abriu dois procedimentos ao arbítrio das partes: a acção declarativa de reconhecimento de aquisição da propriedade por usucapião e o processo de justificação relativa ao trato sucessivo de tal forma que se não fosse bem sucedido num deles poderia tentar a sua sorte no outro e vice-versa»” (Cfr. Acórdão da Relação de Évora, de 11 de Outubro de 2007, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt>. No mesmo sentido já se pronunciou, também, o Supremo Tribunal de Justiça, nos acórdãos de 25 de Novembro de 2004 e de 3 de Março de 2005 e a Relação do Porto, nos acórdãos de 16 de Março de 2005 e de 9 de Junho de 2005, todos consultados em 29 de Abril de 2010 a 5 de Maio de 2010. Disponíveis in: <http://www.dgsi.pt>..

Ao invés, havendo litígio *ab initio* em torno da existência ou da titularidade do direito, o interessado não deve recorrer ao processo de justificação a correr nas conservatórias, mas sim intentar a respectiva acção judicial, evitando, deste modo, actos e procedimentos inúteis no registo.

Assim, *“a definição de limites entre o procedimento judicial e a justificação relativa ao trato sucessivo, que corre nas conservatórias do registo predial sob a égide dos respectivos conservadores, terá como fronteira a existência ou inexistência de litigiosidade.*

A justificação relativa ao trato sucessivo tem o seu campo de aplicação orientado basicamente para os casos em que os interessados são incertos ou, não o sendo, não se arrogam pretensão contrária (artigos 117º-G/1 e 2 do C.R.P.)

Para o aludido procedimento, destinado a justificar novo trato, são citados o Ministério Público e os interessados incertos e ainda o titular da última inscrição (artigo 117º-G do C.R.P.); havendo interessados certos que se oponham não será este o procedimento

Assim sendo, é porque entendem que o processo de justificação a correr nos serviços de registo não é apenas um instrumento para obter o “título formal” que permita a inscrição registal do direito usucapido, mas, ainda, um meio adequado para invocar a usucapião, na ausência de litígio. Mas, se se pode e deve recorrer ao processo de justificação para invocar a usucapião e obter “título” para registo, na ausência de litígio, é evidente que também nada pode obstar a que se recorra à escritura de justificação notarial – que só pode ser lavrada na ausência de qualquer litígio ou controvérsia – para invocar a usucapião e para obter o “título formal” que viabilize a publicitação no Registo do direito adquirido originariamente.

2.^a – *O legitimado a invocar a usucapião apenas pode fazê-lo no âmbito de uma justificação para fins do registo?* — Como resulta da lei, a invocação da usucapião pode ser feita extrajudicialmente. Portanto, o possuidor não necessita de recorrer ao tribunal para obter o efeito aquisitivo ligado à usucapião.

Acresce que, a invocação da usucapião, quando extrajudicial, faz-se mediante declaração que, na nossa perspectiva, não está sujeita a forma específica.

a seguir, entendimento que, por exemplo, já era o que se sustentava no processo para a justificação da qualidade de herdeiro (artigos 1117º do CPC/39 e 1115º do CPC/61 onde expressamente se dizia “e não houver interessado certo que se arrogue pretensão contrária”).

(...)

A ausência de litigiosidade constitui, no entanto, a pedra de toque: ou ela existe e, então, o interessado no registo pode e deve recorrer desde logo ao tribunal; ou ela não existe e, então, o interessado deverá recorrer ao processo de justificação relativa ao trato sucessivo a correr na Conservatória. Nesse processo não terá de demandar oponentes, porque oponentes não se conhecem, ressalvado o caso, se a justificação se destinar ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, da citação do titular da última inscrição (artigo 117º-G/2 do C.R.P.).” (Cfr. acórdão da Relação de Lisboa de 7 de Abril de 2005, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt>. Refira-se, por fim, que segundo este acórdão, após a desjudicialização do processo de justificação os tribunais comuns não deixaram de ser os competentes em razão da matéria para reconhecer que uma determinada pessoa adquiriu a propriedade de um determinado terreno com base em usucapião, por isso, na ausência de litígio, o tribunal não se deve declarar materialmente incompetente, mas deve considerar que falta interesse em agir ao autor).

A propósito de todo o acabado de expor, *vide*, ainda, por todos: FERNANDO PEREIRA RODRIGUES, *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*, Coimbra, Almedina, 2008, p. 93 e ss.; VICENTE MONTEIRO, *Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis*, p. 14 e 15.

Ou seja, segundo o nosso entendimento, se se pretender obter o registo do direito usucapido, como este só pode ser lavrado com base em documentos, o interessado terá de recorrer à justificação notarial ou ao processo de justificação a correr nos serviços do registo predial para, assim, obter um “título formal” que, de acordo com a lei, viabilize a publicitação do direito adquirido originariamente. No entanto, o facto de se ter de recorrer à escritura ou ao processo de justificação para obter o registo do direito não significa que o recurso a tais expedientes seja imposto por lei para invocar a usucapião. De facto, valendo, em matéria de invocação da usucapião, a regra da liberdade de forma (cfr. Art. 219.º do Código Civil), a referida invocação pode ocorrer, por exemplo, mediante mera declaração verbal. Assim, apesar de não ser vulgar, nada obsta a que, primeiro se invoque a usucapião por qualquer forma e, depois, se recorra à justificação apenas e só para obter o “título formal” que permita a publicitação do direito usucapido¹²⁷.

3.º – *Havendo falsas declarações e sendo celebrada escritura de justificação esta é falsa ou nula?* — Na hipótese de a justificação notarial ser lavrada com base em falsas declarações, frequentemente, os autores da acção de impugnação alegam e pretendem ver reconhecida a falsidade da escritura de justificação e, em consequência, solicitam a declaração judicial de nulidade do registo – nos termos da al. a) do art. 16 do Cód.Reg.Pred.¹²⁸ – e o cancelamento do mesmo.

Outras vezes, os autores da acção de impugnação requerem a declaração de nulidade da escritura de justificação e do registo lavrado com

¹²⁷ No mesmo sentido, vide JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, nota. 1217, p. 423.

Em sentido oposto, afirmando que a invocação extra-judicialmente deve ser feita através de escritura de justificação notarial ou mediante acção intentada nos serviços do Registo Predial, e em caso vide FERNANDO PEREIRA RODRIGUES, *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*, ob. cit., p. 73 e ss.; MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, Coimbra, Almedina, 2009, p. 237.

¹²⁸ Segundo a al. a) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred., o registo é nulo quando for falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos.

base nela – nos termos da al. b) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred.¹²⁹ – e o consequente cancelamento do mesmo.

Nós, ao invés, consideramos que as falsas declarações não conduzem nem à falsidade da escritura de justificação, nem geram a sua nulidade.

Vejamos com mais pormenor.

— As falsas declarações não conduzem à falsidade da escritura de justificação e, consequentemente, não dão origem à nulidade do registo nos termos da al. a) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred.. Porquanto:

a) – A escritura de justificação é, obviamente, um documento autêntico (cfr. art. 363.º, n.º 2, do Código Civil). Porque assim é, segundo o art. 369º do Código Civil e o art. 35.º, n.º 2, do Cód.Not., a escritura de justificação faz prova plena dos factos praticados pelo respectivo oficial público – notário –, bem como dos factos atestados com base nas suas percepções. No entanto, não garante a veracidade das declarações dos outorgantes.

Como ensinam PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA “o valor probatório pleno do documento autêntico não respeita a tudo o que se diz ou se contém no documento, mas somente aos actos que se referem como praticados pela autoridade ou oficial público respectivo (...) e quanto aos factos que são referidos no documento com base nas percepções da entidade documentadora.”¹³⁰. Efectivamente, tudo o que ultrapasse a percepção do notário não está a coberto da prova plena, limitada que está à materialidade dos factos e das declarações, que não à sua sinceridade ou veracidade¹³¹⁻¹³².

¹²⁹ Segundo a al. b) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred., o registo é nulo quando tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes (por exemplo, porque nulos) para a prova legal do facto registado.

¹³⁰ PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, I, 4ª ed. ver. e act., Coimbra, Coimbra Editora, p. 328.

¹³¹ Vide MANUEL DE ANDRADE, *Noções Elementares de Processo Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1956, p. 227, “*quorum notitiam et scientiam habet propriis sensibus, visus et auditus*”.

¹³² Neste sentido, vide o acórdão da Relação de Coimbra de 26 de Maio de 2009, [on-line] consultado em 30 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt>, do qual transcrevemos o seguinte extracto.

“No tocante à força probatória material do documento, quer dizer, quanto às declarações ou narrações que contém, em primeiro lugar, o documento autêntico faz prova plena dos factos referidos como praticados pelo documentador: tudo o que o documento referir como tendo sido praticado pela entidade documentadora, tudo o que, segundo o documento, seja obra do seu autor, tem de ser aceite como exacto (artº 371º nº 1, 1ª parte, do Código Civil).

Depois, o documento autêntico prova a verdade dos factos que se passaram na presença do documentador, quer dizer, os factos que nele são atestados com base nas suas

Aplicando o acabado de afirmar à justificação notarial, facilmente se conclui que esta faz prova da verdade do facto da declaração, não da verdade do conteúdo da declaração, realidade que está para além da sua finalidade probatória.

b) – Segundo o n.º 2 do art. 372.º do Código Civil, o documento só é falso “*quando nele se atesta como tendo sido objecto da percepção da autoridade ou oficial público qualquer facto que na realidade se não verificou, ou como tendo sido praticado pela entidade responsável qualquer acto que na realidade o não foi.*”

Em face do exposto, reafirmamos que, sendo prestadas falsas declarações, a escritura de justificação não é falsa¹³³⁻¹³⁴. Consequentemente, o registo lavrado com base na escritura de justificação não padece de nulidade, nos termos da al. a) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que nem é falso, nem é lavrado com base num título falso.

— As falsas declarações não geram a nulidade da escritura de justificação, uma vez que em matéria de causas de nulidade dos actos notariais vigora o princípio da taxatividade.

próprias percepções (artº 371º nº 1, 2ª parte, do Código Civil). Isto é, o documentador garante, pela fé pública de que está revestido, que os factos que documenta se passaram mas não garante, nem pode garantir, que tais factos correspondem à verdade. Portanto, o documento autêntico não fia a veracidade das declarações que os outorgantes fazem ao documentador; só garante que eles as fizeram. Pode, assim, demonstrar-se que a declaração inserta no documento não é sincera nem eficaz, sem necessidade de arguição da falsidade dele.”

Vide ainda os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de Março de 1996 e de 11 de Julho de 2006, [on-line] consultados em 30 de Abril de 2010. Disponíveis in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>

¹³³ Neste sentido, vide o acórdão da Relação de Coimbra de 26 de Maio de 2009.

¹³⁴ Na situação apreciada pelo acórdão da Relação de Coimbra, de 17 de Março de 1998, Colectânea de Jurisprudência, Ano XXIII (1998), Tomo 2, p 22 a 25, a formulação do pedido era a de que «fosse considerado impugnado o teor da escritura de justificação notarial». A Relação considerou que embora a fórmula usada na conclusão da petição inicial pudesse ter sido mais explícita ou completa, dela resultava que o autor tinha pretendido “atingir o direito que se invocava na escritura de justificação notarial” e “impugnar a declaração constante da escritura, no sentido de esta ficar sem qualquer efeito” (em idêntico sentido, vide acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24/6/2004, [on-line] consultado em 30 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>).

Ou seja, uma escritura de justificação só é nula numa das hipóteses previstas nos arts 70.º e 71.º do Cód.Not. e o facto de as declarações serem falsas não conduzem à nulidade da escritura de justificação¹³⁵.

Assim sendo, havendo falsas declarações, o registo do facto justificado, apesar de ser nulo – nos termos da al. b) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred. –, não o é em virtude de o “título formal” que o instruiu também o ser.

Segundo o nosso entendimento, depois de a escritura ser realizada, e antes de ser efectuado o registo, através da acção em que se impugne o facto justificado visa-se a declaração de falsidade e ineficácia dessas declarações e, consequentemente, o reconhecimento de que a referida escritura “contém” um facto aquisitivo que nunca ocorreu¹³⁶.

Depois de o facto justificado aceder ao Registo, as declarações prestadas perdem relevância¹³⁷, bem como a escritura – que já esgotou a sua finalidade e eficácia, uma vez que já viabilizou o registo do facto justificado¹³⁸.

¹³⁵ Vide acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de Março de 1996, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt/jstj>., em cujo sumário se pode ler:

“II – Uma escritura de justificação notarial destinada a atribuir aos outorgantes a propriedade e a posse legítima de determinados prédios, só faz prova plena do que eles e os demais declarantes afirmaram perante o notário, mas não faz prova da veracidade de tais afirmações, por tal escapar à percepção directa do mesmo notário.

III – Para a impugnação da veracidade de tais afirmações, o impugnante não carece de arguir a falsidade do documento ou a sua nulidade.”

¹³⁶ Tal como a nulidade de um negócio jurídico não conduz à nulidade de uma qualquer escritura pública, entendemos que a ineficácia das declarações falsas não tem a virtualidade de gerar a ineficácia da escritura de justificação notarial.

¹³⁷ Após a realização da escritura as falsas declarações só assumem relevância na medida em que, de acordo com a lei e como já referimos, fazem incorrer os outorgantes – que dolosamente e em prejuízo de outrem as prestarem ou confirmarem – nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações, bem como em responsabilidade civil segundo as regras gerais.

¹³⁸ Como resulta do exposto, na nossa perspectiva, não faz sentido solicitar a ineficácia da escritura de justificação quer antes, quer depois, de ser lavrado o registo do facto justificado.

Afastamo-nos, portanto, da posição assumida pelo Exmo. Senhor Conselheiro ALVES VELHO, no voto de vencido ao acórdão uniformizador de jurisprudência de 4 de Dezembro de 2007, publicado no DR, série I, nº 63, de 31-03 de 2008, uma vez que consideramos que a escritura – não obstante ser lavrada com base em falsas declarações que, por isso, são ineficazes – é válida e eficaz, não podendo, consequentemente, ser solicitada a sua ineficácia antes do registo do facto justificado.

Já concordamos, plenamente, com o Exmo. Senhor Conselheiro ALVES VELHO quando afirma que: *“Com a inscrição o facto justificado migra para o registo e fica satisfeita e esgotada a finalidade da escritura, como mero instrumento da inscrição registal (...)”*.

No entanto, não podemos aceitar a afirmação segundo a qual: *“Uma vez levado ao registo o facto impugnado, a discussão da titularidade do direito há-de ter lugar, por inteiro, em acção de declaração positiva, com ou sem reconvenção – sem cabimento em acção de impugnação de justificação”*. Efectivamente, não consideramos que exista qualquer obstáculo

Por isso, após o registo, o que passa a ter relevância é o facto jurídico (justificado e publicitado).

Porque assim é, quando as declarações não correspondem à verdade e o facto jurídico aquisitivo nunca tenha ocorrido, ao contrário do que passou a estar documentado e registado, *antes do registo* deve ser solicitada a ineficácia das declarações, bem como o reconhecimento de que a escritura, apesar de válida e eficaz, é o “continente” ou o “título formal” de um facto inexistente. *Depois do registo*, o que deve ser “atacado” (impugnado), não é a escritura de justificação enquanto “título formal” do facto jurídico, mas sim este, porque, apesar de justificado e registado, é inexistente – sem que seja imposto qualquer prazo para que tal ocorra, de acordo com o regime geral da inexistência; isso mesmo resulta, também, do art. 101.º e 202.º, c) do Cód.Not.¹³⁹.

4.º – *Havendo falsas declarações, sendo celebrada escritura de justificação e lavrado o registo do facto justificado, um terceiro “adquirente”, de boa fé e a título oneroso, beneficia da tutela do art. 291.º do Código Civil ou do art. 17.º do Cód.Reg.Pred.?* — Na nossa jurisprudência já foram proferidas decisões no sentido de que um terceiro “adquirente”, de boa fé e a título oneroso, não vê o seu direito decair em face do direito do verdadeiro proprietário, prevalecendo o seu direito em virtude do art. 17.º, n.º 2, do

legal a que se recorra à acção, prevista no art. 101.º do Cód.Not., depois de ser lavrada a inscrição do facto justificado, uma vez que entendemos que a referida acção não é uma acção de impugnação da escritura de justificação, mas sim uma acção de impugnação do facto justificado. Aliás, isso mesmo decorre da letra do n.º 1 do art. 101.º do Cód.Not..

¹³⁹ Sempre se afirmou que o processo especial de justificação não tem por consequência privar do direito aquele a quem efectivamente pertence, podendo, por isso, o verdadeiro titular vir em qualquer momento impugnar os factos declarados e defender o seu direito real.

Neste sentido, *vide* o sumário do acórdão da Relação do Porto de 23 de Fevereiro de 1993, onde se pode ler:

“1 – A impugnabilidade em juízo de um facto justificado por escritura notarial não está limitada pelo prazo de 30 dias a que alude o art.º 109.º-A n.º 2 do C. do Notariado.”

Cód.Reg.Pred..¹⁴⁰, ou em virtude do art. 291.º do Código Civil¹⁴¹⁻¹⁴². E isto, não obstante a acção de impugnação ser julgada procedente e ser cancelado, em virtude de nulidade, o registo do facto justificado.

¹⁴⁰ Vide ainda os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 24 de Junho de 2004, de 11 de Julho de 2006 e de 4 de Dezembro de 2007, [on-line] consultados em 30 de Abril de 2010. Disponíveis in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>

A redacção deste preceito legal é a que passamos a transcrever:

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

¹⁴¹ Vide o acórdão da Relação de Évora de 21 de Outubro de 2004, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt..>

No caso em apreço, o proprietário intentou acção ordinária contra *B* e *C*, pedindo que fosse declarado que estes não tinham direito de propriedade privada sobre determinados prédios rústicos, descritos na Conservatória do Registo Predial, fundamentando o seu pedido, primeiro, na nulidade da transmissão da propriedade dos referidos prédios realizada por *D* e *E*, a favor de *B*, em virtude de estes nunca haverem adquirido a propriedade mediante a usucapião ao contrário do que declararam na escritura de justificação notarial que (na sua perspectiva) era falsa. Segundo, no facto de nada tendo adquirido *B*, não ter transmitido um qualquer direito a *C*.

Realizado o julgamento e após a decisão sobre a matéria de facto e as alegações das partes quanto à matéria de direito, foi proferida sentença que, fundando-se no art. 291.º do Código Civil, julgou a acção improcedente e absolveu as Rés do pedido, não obstante, previamente, ter sido julgada procedente a acção de impugnação proposta por *A* contra *D* e *E*, *ser declarada nula a sua aquisição* e, em consequência, ser declarado que *E* e *D* não eram titulares do direito de propriedade sobre os prédios rústicos objecto da disputa.

No acórdão da Relação de Évora, de 21 de Outubro de 2004, pode ler-se, além do mais, o que de seguida se transcreve:

“No caso em apreço, verificamos que as escrituras de justificação notarial, que fundamentaram o direito de propriedade de E” e “D” sobre os identificados prédios, tiveram lugar em 23 de Outubro de 1985 (data, portanto, da conclusão do negócio impugnado pela via da acção).

Por seu turno, a “B” registou provisoriamente a sua aquisição (que fez aos referidos “E” e “D” – transmitentes) em 27/3/1989, inscrição esta convertida em definitivo em 27/12/1989.

Ora, a acção que visou à declaração de nulidade das aludidas escrituras de justificação (celebradas em 23/10/1985) só foi registada provisoriamente em 28/12/1990, ou seja, muito depois de decorridos os três anos sobre aquela data, registo esse que ainda por cima veio a caducar em 28/7/1994 (note-se, que não basta apenas intentar a acção que visa à declaração de nulidade dentro do prazo de três anos, é necessário também que o seu registo ocorra dentro dos três anos subseqüentes à conclusão do negócio – art. 291.º n.º 2 – esses requisitos são cumulativos).

E sendo assim e por força do citado art. 291.º n.º 2 do CC a declaração de nulidade consignada na sentença que a A invoca é inoponível aos direitos dos aqui RR., já que estamos perante aquisições a título oneroso e os adquirentes agiram de boa fé.”

¹⁴² Ao invés, segundo o Supremo Tribunal de Justiça, “a justificação notarial não é mais do que um expediente técnico simplificado posto pela lei à disposição dos interessados para o efeito de dar real consistência prática ao princípio do trato sucessivo (art’s 34º e 116º do Código do Registo Predial).

A inscrição do direito de propriedade no registo com base em escritura de justificação não pode basear “uma aquisição tabular, que só nos casos excepcionais previstos no art. 291.º do Código Civil, e 5.º, 17.º, n.º 2 e 122.º do Código do Registo Predial, poderá ter lugar.” (Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30 de Setembro de 2008, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>).

Não podemos concordar com tal entendimento. Na nossa perspectiva, havendo falsas declarações, sendo celebrada escritura de justificação e lavrado o registo do facto justificado, um terceiro “adquirente”, de boa fé e a título oneroso, verá o seu direito decair em face do direito do verdadeiro proprietário, não beneficiando nem da tutela concedida pelo art. 291.º do Código Civil, nem pelo art. 17.º, n.º 2, do Cód.Reg.Pred.. Na verdade, como já referimos, o facto justificado, apesar de ter acedido ao registo, nunca ocorreu, sendo, por isso, inexistente.

Assim, por exemplo, se a escritura de justificação contém a invocação da usucapião, mas, afinal, o justificante nunca foi possuidor, ou não possuiu de forma pacífica e pública, ou não exerceu posse durante o tempo exigido por lei, como é evidente, na sua esfera jurídica nunca existiu o direito potestativo de invocar a usucapião e o facto de a invocação ter ocorrido indevidamente, naturalmente, não conduz à aquisição originária do direito. Muito ao invés, tal invocação é absolutamente ineficaz e o pretense facto jurídico aquisitivo, apesar de justificado e registado, não deixa de ser inexistente.

Por isso, o verdadeiro titular do direito pode, a todo o tempo, impugnar o facto justificado – em virtude da sua inexistência –, solicitar a declaração de nulidade do correspondente registo, com base na al. b) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred., e o consequente cancelamento.

Se o fizer, mesmo que o justificante já tenha alienado a terceiro, este, repetimos, não beneficiará da tutela decorrente do 291.º do Código Civil, uma vez que, como se sabe, este artigo não protege os terceiros em face da inexistência – mas apenas, perante a nulidade ou a anulabilidade –, nem será protegido pelo art. 17.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que, segundo o nosso entendimento, o referido artigo apenas protege os terceiros perante vícios registais, já não perante vícios substantivos que gerem vícios registais.

5.º – Na acção de impugnação de escritura de justificação, incumbe aos réus – que nela afirmarem a aquisição por usucapião – a prova dos factos constitutivos do seu direito, não beneficiando da presunção do registo decorrente do artigo 7.º do Cód.Reg.Pred.? — Segundo o acórdão de uniformização de jurisprudência de 4 de Dezembro de 2007, publicado no DR,

série I, nº 63, de 31 de Março de 2008, “*na acção, de impugnação de escritura de justificação prevista nos arts 116.º, n.º1, do Código do Registo Predial e 89.º e 101.º do Código do Notariado, tendo sido os réus que nela afirmarem a aquisição, por usucapião do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, incumbe-lhes as provas dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do art. 7.º do Código do Registo Predial*”¹⁴³, uma vez que o registo foi feito exactamente com base na escritura de justificação impugnada.

O Supremo Tribunal de Justiça fundamentou o acórdão em apreço declarando, em suma, o seguinte:

“A impugnação da escritura de justificação significa a impugnação dos factos com base nos quais foi celebrado o registo.

A impugnação desses factos, traduzida na alegação da sua não verificação ou da sua não correspondência com a realidade, não pode deixar de abalar a credibilidade do registo e a sua eficácia prevista no art. 7º do Cód.Reg.Predial, que é precisamente a presunção de que existe um direito cuja existência é posta em causa através da presente acção.

Daí que, impugnada a escritura com base na qual foi lavrado o registo, por impugnado também se tem de haver esse mesmo registo, não podendo valer contra o impugnante a referida presunção, que a lei concede no pressuposto da existência do direito registado.

A escritura de justificação notarial, com as declarações que nela foram exaradas, apenas vale para efeito de descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, se não vier a ser impugnada – art. 101º do Cód. do Notariado.

Como o registo foi feito com base em tal escritura de justificação, aqui impugnada, e precisamente porque o foi, não pode ele constituir qualquer presunção de que o direito existe, já que é este mesmo direito cuja existência se pretende apurar nesta acção.

(...)

¹⁴³ No mesmo sentido, *vide os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 3 de Março de 1998, de 11 de Abril de 2000, de 24 de Junho de 2004, de 25 de Outubro de 2005, de 21 de Fevereiro de 2006, de 14 de Novembro de 2006 e de 30 de Novembro de 2008*, [on-line] consultados em 29 de Abril de 2010. Disponíveis in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>

Acresce que, não estando a acção sujeita a qualquer prazo de caducidade (Ac. S.T.J. de 15-6-94, Col. Ac. S.T.J., II, 2º, 140), é totalmente indiferente que já tenha ou não sido lavrado o registo com base na escritura de justificação.

Se o registo já se encontrar lavrado (como é o caso), o autor impugnante apenas terá de pedir o seu cancelamento – art. 8º, nº1, do Cód.Reg.Predial.”

Não acolhemos a tese sufragada no referido acórdão de uniformização de jurisprudência¹⁴⁴, contrariamente, entendemos que correcta é a tese defendida no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 3 de Julho de 2003.

Passamos a citar o referido acórdão¹⁴⁵.

“A impugnação das justificações notariais tem sido classificada, entre as espécies de acções definidas no art.º 4º, CPC, como acção de simples apreciação negativa (4º, 2, a, CPC), do facto notarialmente justificado.

Nas acções de simples apreciação negativa, cabe ao autor demonstrar os fundamentos do pedido (as causas e razões do seu direito) e negar, antecipadamente, as declarações contrárias do réu; a este cabe alegar e demonstrar, por seu lado, os fundamentos do direito que contrapõe ao do autor.

Como a impugnação foi deduzida depois do decurso do prazo a que se reporta o art.º 101º, 2, CRP (30 dias sobre a publicação do extracto da

¹⁴⁴ No entanto, é evidente que compreendemos a preocupação subjacente à mesma, em face do frequente uso abusivo e até fraudulento da justificação notarial, o qual conduziu a que as escrituras de justificação notarial fossem alcunhadas pelo público de «escrituras de mentira». (A este propósito vide ISABEL PEREIRA MENDES, Regresso do registo ao anacrónico conceito restrito de terceiros, in *Estudos Sobre Registo Predial*, Coimbra, Almedina, 1999, p. 183). A mesma autora, noutro trabalho, afirma: “as escrituras de justificação proliferaram e passaram de tal modo a fazer parte da rotina dos cartórios que dão por vezes origem a lapsos dos funcionários que constituem autênticas anedotas. Já tivemos entre mãos uma fotocópia duma escritura de justificação, com referência a um prédio urbano, em que o justificante declarava que «o havia cultivado e colhido os seus frutos, há mais de vinte anos», por ser esse o prazo de posse normalmente necessário para a usucapião, em face da lei portuguesa!” (Cfr. ISABEL PEREIRA MENDES, A primeira inscrição no registo predial português, in *Estudos Sobre Registo Predial*, Almedina, 1999, p. 112).

¹⁴⁵ Vide o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 3 de Julho de 2003, [on-line] consultado em 29 de Abril de 2010. Disponível in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>

No mesmo sentido, vide ainda os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de Junho de 2005, de 22 de Novembro de 2005, de 11 de Julho de 2006, de 11 de Janeiro de 2007, de 8 de Fevereiro de 2007 e de 15 de Maio de 2007, [on-line] consultados em 30 de Abril de 2010. Disponíveis in: <http://www.dgsi.pt/jstj..>

escritura) não houve qualquer obstáculo ao registo de aquisição que os réus efectuaram com suporte naquela.

Quer isso dizer que os réus passaram a beneficiar da presunção de propriedade estabelecida no art.º 7º, CRP.

(...)

Deve entender-se que o art.º 343º, I, CC, que carrega sobre o réu o ónus de provar os factos constitutivos do seu direito, cede sempre que o mesmo réu tiver à mão o registo predial da justificação (a inscrição) e, com ele, invoque a presunção prevista e prescrita no dito art.º 7º, CRP.

Aí, como que se vira o bico ao prego, e, do regime especial de ónus da prova, consagrado naquele art.º 343º, I, passa-se para o geral, definido no art.º 342º, I.”

Ou seja, na nossa perspectiva, o ónus da prova, na acção de impugnação da justificação notarial, está a cargo do autor ou do réu consoante esta seja instaurada antes ou depois do decurso do prazo de 30 dias fixado no n.º 2 do artigo 101.º do Cód.Not..

No primeiro caso, o facto justificado ainda não foi registado – da escritura não podem sequer ser extraídas certidões –, por isso, incumbe ao justificante o ónus da prova do direito que se arroga.

No segundo caso, decorrido o prazo sem que a acção seja intentada e efectuado o registo do facto justificado, produz-se a inversão do ónus da prova, em virtude da presunção resultante do artigo 7.º do Cód.Reg.Pred.¹⁴⁶, passando este a onerar o autor.

Ou seja, efectuado o registo, ele passa a produzir os seus efeitos normais, sendo irrelevante a natureza do título que lhe serviu de base, uma vez que a lei não faz qualquer distinção.

E não procede o argumento nos termos do qual *o registo não pode gerar a presunção, uma vez que foi feito exactamente com base na escritura de*

¹⁴⁶ Ou seja, concordamos completamente com o afirmado no voto de vencido ao acórdão de uniformização de jurisprudência pelo Exmo. Senhor Conselheiro SALVADOR DA COSTA que em consequência afirmou:

“Interpretaria a lei para efeito de uniformização da jurisprudência nos termos seguintes:

« Nas acções de impugnação de factos justificados notarialmente já definitivamente inscritos no registo predial, é ao autor ou ao reconvinte, conforme os casos, que incumbe ilidir, mediante prova do contrário, a presunção legal que deriva do registo.»

justificação impugnada.

Primeiro, porque se assim fosse, sempre que o “título formal” que houvesse viabilizado o registo fosse impugnado ter-se-ia de afirmar que o registo não gerava a presunção de que o direito existe e pertence ao titular registal. Ou, mais rigorosamente, ter-se-ia de defender que sempre que não tivesse ocorrido o facto justificado e registado e fosse intentada a correspondente acção judicial o titular registal não beneficiaria das presunções previstas no art. 7.º do Cód.Reg.Pred..

Assim, por exemplo, se *A* falsificasse um título e com base nele obtivesse o registo de propriedade sobre o prédio *X*, *B* o verdadeiro proprietário e possuidor do prédio - quando intentasse a acção negatória em defesa do seu direito real - poderia estar seguro de que o *A* não beneficiaria das presunções decorrentes do Registo, uma vez que o registo tinha sido lavrado com base em documento falso¹⁴⁷.

Segundo, porque, como já afirmámos, após o registo a escritura de justificação notarial, precisamente porque cumpriu na íntegra o seu fim e não tem mais efeitos para produzir, deixa de assumir relevância e o importante passa a ser o facto justificado e registado.

Por fim, porque a solução adoptada pelo acórdão de uniformização de jurisprudência esvazia de conteúdo útil e é, por isso, contrária à disposição do art. 101.º, n.º 2 do Cód.Not que estipula que após a celebração da escritura de justificação não podem ser extraídas certidões da mesma antes de decorrido o prazo de trinta dias contados da publicação do extracto da mesma e desde que nesse prazo não seja recebida a comunicação da pendência de acção de

¹⁴⁷ Partimos do pressuposto que quem adopte o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça e aplique a afirmação, segundo a qual “*o registo não pode gerar a presunção, uma vez que foi feito exactamente com base na escritura impugnada*”, mesmo quando em causa esteja uma escritura diversa da de justificação, apenas o fará quando, apesar de existir “título formal”, o facto publicitado seja inexistente. Mas não quando o facto registado seja nulo ou anulável pois, caso contrário, teria de chegar à conclusão de que o terceiro adquirente e titular registal – que integrando-se numa cadeia de transmissões pudesse ver a valia do seu facto aquisitivo afectada por um vício anterior ao acto em que interveio – nunca beneficiaria das presunções registais (assim, por exemplo, se *A* intentasse contra *B* uma acção tendente à declaração de nulidade de um contrato de compra e venda, *B*, mesmo que já tivesse obtido o registo, não beneficiaria das presunções registais, porque o assento registal tinha sido lavrado com base na compra e venda e esta estava a ser impugnada).

impugnação daquela. De facto, se, com ou sem registo, o justificante nunca beneficiasse das presunções decorrentes do registo, não existiria razão para a lei exigir o decurso daquele prazo, bastaria a lei impedir a passagem das certidões antes de ser comprovada a publicação do extracto da escritura.

Consequentemente, na nossa perspectiva, o entendimento perfilhado pelo acórdão de uniformização de jurisprudência viola o disposto no nº 3 do art. 9º do Cód. Civil¹⁴⁸.

¹⁴⁸ Neste sentido *vide* o voto de vencido ao acórdão de uniformização de jurisprudência do Exmo. Senhor Conselheiro JOÃO CAMILO.