

Registo de propriedade Imobiliária

Jornadas: “Construindo consensos em torno do Cadastro Predial Nacional”

Noção e Finalidade do Registo

- **O Registo Predial**
- é o instituto jurídico ou público que visa dar publicidade aos direitos ou situações jurídicas dos prédios. Ao conjunto de normas que regulam os processos e os efeitos decorrentes da publicidade desses direitos, tendo em vista a segurança do comércio jurídico, dá-se o nome de **direito registral**.
-

Objecto e Fins do Registo Predial

- O registo predial tem como principal finalidade dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis – cfr. Art. 1º CRP.
- O **objecto** do registo predial são os prédios:
 - Rústicos
 - Urbanos
 - Mistos

Rústicos



Jorge Pedro Barbosa Rodrigues Pires

Urbanos



Jorge Pedro Barbosa Rodrigues Pires

mistos



Jorge Pedro Barbosa Rodrigues Pires

SÍNTESE HISTÓRICA

- 1836 – 1ª Lei Hipotecária
- 1863 – Lei Hipotecária
- 1869 – Regulamento do Registo Predial
- 1929 – Código do Registo Predial
- 1959 – Código do Registo Predial
- 1967 – Código do Registo Predial (após o novo Código Civil)
- 1969 – Regulamento da ocupação e concessão de terrenos nas províncias ultramarinas
- 1975 - LOPE – Lei da Organização Política do Estado

Síntese histórica

- 1980 - Constituição da República
- 1992 – Lei Constitucional (revisão)
- 1999 – Lei Constitucional (revisão)

Sistema de registo

- QTO AOS EFEITOS DA INSCRIÇÃO:
-
- CONSTITUTIVA – Ex. Alemanha
-
- DECLARATIVA – Ex. Cabo Verde, Espanha, Portugal
-

Sistema de registo

- Qto à organização do registo:
- Fólio Real: Cabo Verde, Espanha, Brasil, Portugal
- Fólio Pessoal: França

Sistema de registo

- Qto ao modo de efectuar o registo:
- Por inscrição: Cabo Verde
- Por transcrição

Sistema de registo

- Qto à protecção jurídica:
- Presunção inilidível (iure de iure) ex. Alemanha
- Presunção ilidível (iuris tantum) ex. CV, PT,

Sistema cabo-verdiano

- Registo de documento
- Registo de inscrição
- Registo Folio Real

ORGANIZAÇÃO DO REGISTO

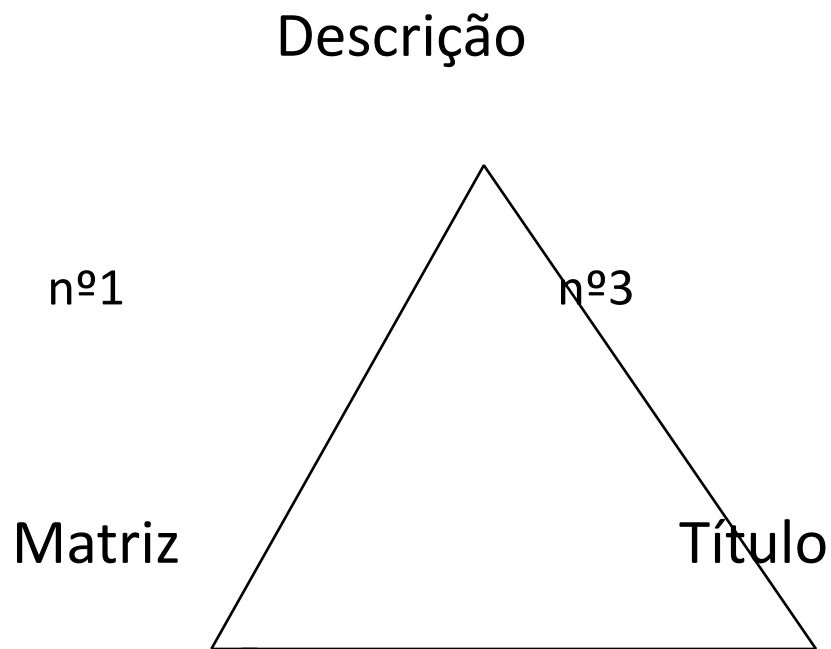
- Competência territorial – art.º 26 a 33.º
- Pedido de registo – art. 71º, 93º e 94
 - » Pessoalmente ao balcão
 - » Pelo correio – art.146º
- Suportes documentais – art. 38º

ORGANIZAÇÃO DO REGISTO

- Verbetes – Art. 58º
- Arquivo – Art. 67º
- Referências matriciais – Art. 102º a 106º, 108º, 109º, 153º e 176º nº2
- Referências toponímicas – Art. 107º

REGISTO-MATRIZ-TÍTULO

- Harmonização – Arts. 108º, 109º, 153º e 176º nº2



PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Tipicidade
- Instância – Art. 4º
- Legalidade – Art. 5º
- Eficácia – Art. 6º

PRINCÍPIOS DO REGISTO

- Oponibilidade – Art. 7º
- Fé Pública – Art. 8º
- Prioridade – Art. 9º
- Trato Sucessivo – Art. 13º

EFEITOS DO REGISTO

- Cessação de efeitos:
 1. Transferência – Art. 10º e 11º
 2. Extinção:
 - caducidade - arts. 11º, 180º e 225º
 - cancelamento – art. 197º
 - Documentos: arts. 127º, 132º, 133º e 134º

VÍCIOS DO REGISTO

- Inexistência – art. 80º nº5
- Nulidade – art. 83º
- Inexactidão – arts. 81º e 82º

PROCESSO DE REGISTO

- Legitimidade:
 - Regra geral – arts. 87º
 - Contitularidade:
 - Comunhão hereditária
 - Compropriedade
 - Averbamentos à descrição – art. 88º
- Representação – art. 90º

PEDIDO DE REGISTO

- Requerimento – art. 93º
- Prova documental – arts. 95º, 110º a 134º
- Forma das declarações – arts. 94º e 105º

PEDIDO DE REGISTO

- Apresentação do pedido – art. 135º
- Elementos da apresentação – art. 136º
- Senhas de apresentação – art. 142º

PEDIDO DE REGISTO

- Apresentação pelo correio – art. 146º
- Recusa da apresentação – art. 140º
- Encerramento do Diário – art. 146º

PEDIDO DE REGISTO

- Qualificação = apreciação da viabilidade do pedido

→ Reg. Definitivos – Art. 178º

por natureza – Art. 179º

→ Reg. Provisórios

art.178º

por dúvidas – Art. 244º

por natureza e dúvidas – art. 178º nº3

→ RECUSAS – Art. 243º

Notificações – Art. 71º

PEDIDO DE REGISTO

- Obrigações Fiscais – art. 86º
- Desistências – art.73º e 142º
- Prazo e ordem dos registos – art. 77º e 75º

ACTOS DE REGISTRO

- Partes Componentes – art.72º
- Forma – art.74º
- Data – art. 76º

ACTOS DE REGISTO

- Redacção – art. 78º
- Feitura – art. 79º
- Assinatura – art. 80º

A DESCRIÇÃO

- Finalidade – art. 147º
- Abertura – art. 108º e 138º
- Menções:
 - Gerais – art. 149º
 - Especiais – art. 150º
 - Facultativas – art. 151º
- Averbamentos – art. 157º

AS INSCRIÇÕES

- Finalidade – art. 174º
- Requisitos
 - gerais – art. 181º
 - Especiais – art. 182º e 183º
- Inscrição de factos constituídos em simultâneo – art.185º

AS INSCRIÇÕES

- Cláusulas e Condições – Art. 2º nº1 als.h), i) e k) e art.186
- Unidade da inscrição – Arts.187º e 188º
- Verbete Pessoal – Art. 191º

AV. ÀS INSCRIÇÕES

- Averbamentos especiais – Art. 192º
- Averbamentos – Art. 193º
- REQUISITOS:
 - gerais – Art. 200º
 - Especiais – Art. 201º

FACTOS SUJEITOS A REGISTO

- art. 2.º nº1 al. a) CRP
- Direito de propriedade
- Aquisição – Causas:
 - Contrato: compra e venda -
 - Registo provisório de aquisição – art. 126º CRP e 410ºCC
 - doação
 - transacção
- Sucessão por morte

FACTOS SUJEITOS A REGISTO

- Direito de usufruto
- Direito de uso e habitação
- Direito de superfície
- Servidão
- PH
- Promessa de alienação ou oneração
- Pacto de preferência ou disposição testamentaria de preferência
- Hipoteca (legal, voluntaria e judicial)
- cancelamento

FACTOS SUJEITOS A REGISTO

- Penhora e Arresto
- Ónus de eventual redução de doações sujeitas a colação
- Outras restrições ao direito de propriedade e outros encargos sujeitos por lei a registo
- Acções e decisões judiciais

PUBLICIDADE E MEIOS DE PROVA

- Publicidade – Art. 261º
- Meios de prova – Art. 262º:
 - Certidões – arts. 110º a 114º
 - Fotocópias
 - Notas de Registo – art. 271º

IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES

- Reclamação hierárquica – art. 260º
- Recurso contencioso – arts. 248º e ss
- Efeitos da impugnação – arts. 259º e 260º

PROCESSOS ESPECIAIS

- Suprimento de registo – arts. 204º e ss
 - Acção de Justificação Judicial – arts. 205º a 214º
 - Escritura de justificação notarial – arts. 215º a 217º
- Rectificação – arts. 226º a 242º
- Reconstituição – arts. 59º e ss

EMOLUMENTOS

- Preparos – art. 275.º

EMOLUMENTOS

- Preparos – art. 276º
- Emolumentos – art. 275º

Legislação avulsa

- Decreto – Legislativo n.º 2/2007, 19 de Julho (princípios e normas de utilização de solos)
- Decreto – Legislativo n.º 3/2007, 19 de Julho (expropriação de imóveis por utilidade pública mediante justa indemnização)
- Lei n.º 25/VII/2008, 3 de Março (regime especial p/regularização da situação de particulares que ocupam terrenos no domínio privado do Estado e admissibilidade de contrapartida por desocupação).

Legislação avulsa

- Decreto Lei n.º 7/2008, 9 de Fevereiro (regime especial para disposição, transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano ou fracção autónoma integrados em projectos de empreendimentos turísticos)
- Decreto Lei n.º 15/2009, 2 de Junho (regime excepcional de transferência de terrenos do Estado para os Municípios e de registo definitivo a favor de terceiros)

Legislação avulsa

- Decreto legislativo n.º 2/93 1 de Fevereiro (Zonas Turísticas Especiais)

Obrigado