



instituto dos  
**registos**  
e do notariado

**Registado**



Exmo. Senhor  
Notário  
Dr. António Manuel Martins Inácio  
Rua Vasco da Gama, Lote 5, rés-do-chão  
direito

**2000-232 SANTARÉM (Marvila)**

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

Pº R.P. 204/2009 SJC-CT

Of. 1259/13042010

**Assunto: Recurso hierárquico interposto por Felismina Cordeiro Rafael  
contra a Conservatória do Registo Predial de Santarém.**

Para os devidos efeitos, notifico V. Exa. de que o recurso hierárquico acima indicado (Ap. 4379/2009.07.21) foi deferido por despacho de 09.04.2010 do Exmo. Presidente, que homologou a deliberação do Conselho Técnico, de que se envia fotocópia.

Nesta data e em conformidade se comunica à conservatória recorrida.

Com os melhores cumprimentos.

*Per* O Vice-Presidente

José Ascenso Nunes da Maia



Hombro  
2:09.04.10

  
**António Figueiredo**  
Presidente

P.º R.P. 204/2009 SJC-CT

**Cota:** O Conselho Técnico, em sessão de 24 de Março de 2010, aprovou, por unanimidade, a deliberação constante do presente processo.

A secretariar,



*Isabel Branco*  
Conservadora



**P.º R. P. 204/2009 SJC-CT**

**Sumário:** *Divergência de áreas do prédio registando entre a que consta no título e a resultante do teor matricial. – Interpretação dos artigos 28.º-A e 28.º-B do Código do Registo Predial. – Título comprovativo do direito do transmitente, nos termos previstos nos artigos 9.º, n.º 3, e 34.º, n.º 2, do mesmo Código. – Apreciação, por parte do Conservador, da suficiência ou não, para o efeito, do dito título – Interposição de um único recurso hierárquico, versando decisões relativas a pedidos de registos formulados em diversos impressos-requisições.*

**Recorrente:** Felismina Cordeiro Rafael

**Recorrida:** Conservatória do Registo Predial de Santarém

### **Relatório**

**1** – Em 24 de Junho de 2009, sob a Ap. 542, deu entrada na Conservatória do Registo Predial de Santarém um pedido de registo de aquisição de ½ de um prédio ali omissos, inscrito na matriz rústica da freguesia de Tremês, daquele concelho, sob o artigo 11, secção J, doado à recorrente e marido Manuel Cordeiro Coroado Júnior, no estado de casados sob o regime da comunhão geral.

Como documentos instrutórios daquele pedido foram juntas uma escritura pública lavrada em 23 de Outubro de 1985 no 2.º Cartório da Secretaria Notarial do mesmo concelho, e a respectiva caderneta predial rústica.

Complementarmente, foram declaradas a composição do prédio registando, da qual sobressai a área total de 12 800m<sup>2</sup>, a correspondência do mencionado artigo ao antigo artigo rústico 635 da freguesia mencionada e a identificação dos proprietários ou possuidores imediatamente anteriores ao transmitente.

**2** – Detectada no pedido a divergência de área entre a matriz (12 800m<sup>2</sup>) e o título (12 100m<sup>2</sup>) que, no entendimento da conservatória recorrida, ultrapassa a

tolerância dos 5%, prevista nos artigos 28.º, n.º 3, e 28.º-A, alínea b), do Código do Registo Predial, e apontado o modo de a suprir – rectificando a dita área, nos termos e para os efeitos do artigo 46.º, n.º 2, do indicado Código, mediante declaração de todos os intervenientes no acto ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados – foi instaurado, ao abrigo do n.º 2 do artigo 73.º, o competente processo de suprimimento de deficiências, sob cominação da feitura, como provisório por dúvidas, do peticionado registo, em caso da falta de sanção da notificada irregularidade.

Assim e não obstante a diligência empreendida nesse sentido pela recorrente – consubstanciada na declaração objecto da apresentação n.º 5307, de 6 de Julho de 2009 -, a qualificação outorgada ao registo em apreço foi a ali cominada, sob a fundamentação antes exposta.

**3 – A impugnação da provisoriedade por dúvidas que atingiu o demandado registo efectivou-se na interposição do recurso hierárquico da referida decisão da conservatória "a quo", pela Ap. n.º 4379, de 21 de Julho de 2009.**

Nele se considera – reproduzindo, aliás, os esclarecimentos a propósito fornecidos, em sede do suprimimento de deficiências – que se está, no caso "*sub judice*", perante dois momentos distintos, um relativo à data da outorga do título vindo a registo, quando o prédio rústico em causa não estava submetido ao cadastro geométrico, e outro, referente à data da apresentação daquele título a registo, altura em que o dito prédio já se encontra submetido a tal cadastro.

Consideração esta que levou a recorrente a concluir no sentido de que a ocorrida divergência de áreas não se enquadra na alínea b) do artigo 28.º-A, invocada pelo qualificador – aplicável somente aos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico -, antes se inclui na previsão contida na alínea a) do mesmo preceito – que se aplica ao caso em análise, ou seja, a prédios rústicos não sujeitos ao cadastro geométrico -, a qual dispensa, estando em causa prédios desta natureza, a harmonização das áreas quando a diferença entre elas não exceda, em relação à área maior, 20% (caso do prédio ora submetido a registo, uma vez que, à data da celebração da escritura, o mesmo não se encontrava sujeito ao cadastro geométrico).

Concita, a favor do perfilhado entendimento, a intenção do legislador da reforma do registo predial, espelhada no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, quando aprova uma significativa simplificação do processo de

harmonização das descrições prediais com as matrizes e os títulos, não sem que antes pondere que não terá sido alheia àquela intenção, ao estabelecer a nova margem de divergência de 20%, a possibilidade de incrementar o leque de registo de títulos dos quais constem áreas fixadas em matriz não cadastral, como tais, de medição não rigorosa, importando que os interessados não sejam penalizados pelo facto do prédio ter sido entretanto submetido ao cadastro geométrico.

Assim, dá por demonstrado que o registo em causa não sofre de qualquer deficiência que importe o respectivo suprimento, porquanto a divergência de áreas existente está dispensada de harmonização.

Prevenindo, contudo, a eventualidade da recorrida entender que seja de aplicar ao caso concreto a margem contemplada na alínea b) do citado artigo 28.º-A, a impugnante faz notar a insignificância da diferença constatada – que se cifra em 5, 468% da área maior, correspondente a 60m2 numa área global superior a 12 000m2 – a qual, acentua, e citamos, só numa perspectiva demasiadamente literal e radical na interpretação e aplicação dos limites legais poderá levar à não efectivação do registo conforme foi requerido<sup>1</sup>.

Por fim, a recorrente solicita que seja reapreciado o pedido de registo requisitado sob a Ap. 542 de 24/06/2009, no sentido de que " ... o registo lavrado indevidamente por dúvidas seja lavrado como definitivo, ou, em alternativa, seja convertido em definitivo, devendo também, por conseguinte, oficiosamente ser convertida a Ap. n.º 616 da mesma data <sup>2</sup>, em virtude de inexistir fundamento para o seu despacho de qualificação."

---

<sup>1</sup> Em suporte deste entendimento, havia já a recorrente invocado, no âmbito do processo de suprimento de deficiências, a doutrina a tal respeito enunciada pelo Conselho no P.º R.P. 73/99 DSJ-CT, do qual, ilustrando a posição ora adoptada, procedeu à transcrição do seguinte passo: "A dispensa de harmonização entre a descrição e a matriz quanto às áreas dos prédios ... é ditada pela consideração daquilo que será razoável tolerar em face das dificuldades práticas em obter uma medição exacta daquelas áreas, atentos os acidentes dos terrenos e a configuração dos prédios. Daí que, sem embargo do carácter cogente do normativo em causa, os referidos valores de tolerância, em vez de valores rígidos e absolutos, insusceptíveis de absorver qualquer excesso de área para além desses limites, por mínimo ou insignificante que seja, devem ser tidos como referências ou balizas de contornos não flácidos, mas também não cegamente inflexíveis, a ter em conta pelo registador ...".

<sup>2</sup> O registo objecto desta apresentação respeita à aquisição da outra metade do mesmo prédio a favor de Hermínia Cordeiro Rafael da Silva, casada, sob o regime da comunhão geral, com Américo Cordeiro Marques da Silva, com base na doação efectuada por Joaquim António Rafael e esposa Virgínia Cordeiro (os mesmos doadores da outra metade do mesmo prédio, cujo pedido de registo de aquisição e inerente

**4** – Sustentando a qualificação adoptada, a Sr.<sup>a</sup> Conservadora reitera a opinião de que, nos termos do previsto no artigo 46.º, n.º 2, do Código do Registo Predial, se deve proceder à rectificação do título mediante declaração de todos os intervenientes no acto ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados, considerando, ademais, que o título apresentado não havia ainda servido de base a qualquer registo (trazendo à colação o parecer emitido no âmbito do P.º R.P. 163/98 DSJ-CT).

**5** – Face aos termos da declaração contida na parte final das alegações produzidas em sede de recurso hierárquico – a cuja transcrição atrás procedemos (cfr. ponto 3 deste relatório) – insere-se nestes autos, como prévia, a questão da delimitação objectiva da presente impugnação.

Além de inexistir, a nosso ver, qualquer relação de dependência entre os dois actos de registo peticionados em requerimentos distintos, única capaz de, legalmente, justificar e autorizar a pretendida oficiosa conversão do registo requerido em segundo lugar - ali sugerida na previsão de impugnação triunfante, por remoção das dúvidas suscitadas quanto ao primeiro acto de registo, dúvidas igualmente opostas à feitura definitiva daquele - , também a declaração da recorrente, plasmada nas ditas alegações, vai no sentido de questionar somente a decisão emitida no processo relativo ao acto de registo solicitado em primeiro lugar, a cuja identificação expressamente procede.

Razões bastantes para concluir que o recurso hierárquico, ora submetido à apreciação do Conselho, se confina ao âmbito da decisão de qualificação minguante proferida no processo registral correspondente ao acto de registo prioritariamente requerido sob a Ap. n.º 542/2009 06 24.

**6** – Tendo em consideração a capacidade e legitimidade das partes, bem como a tempestiva interposição do recurso, cumpre ao Conselho pronunciar-se sobre a questão suscitada, o que faz mediante a seguinte

---

qualificação, estão a ser apreciados nos presentes autos) e que, ao que parece, com fundamento na mesma ordem de razões, recebeu igual qualificação (provisório por dúvidas).

Sublinhe-se, contudo, que o presente recurso hierárquico vem interposto apenas do registo pedido sob a Ap. 542 de 24 de Junho de 2009.



## Deliberação

**1** – As alterações introduzidas ao Código do Registo Predial, em sede da conjugação do registo, das matrizes prediais e dos títulos, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, foram ditadas, como resulta do respectivo preâmbulo, pela intenção de simplificar, de forma notória, o respectivo processo de harmonização, facilitando a conciliação dos elementos de identificação dos prédios, de modo a evitar a inviabilização ou excessiva demora de efectivação de muitos actos de registo “... em questões tão relevantes para o cidadão como a compra de uma casa ou de um terreno.”.

**2** – É à luz dessa ideia inspiradora que têm que ser lidas e interpretadas as prescrições contidas nos artigos 28.º-A e 28.º-B, aplicáveis no caso ora submetido à nossa apreciação.

Nos termos do disposto no primeiro daqueles preceitos, quando em causa esteja um prédio não descrito e seja constatada divergência de área entre a que vem referida no título e a que consta da inscrição matricial, a predita harmonização é dispensada se a diferença constatada não exceder, em relação à área maior, as percentagens de: 20%, nos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico; 5%, nos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico; e 10%, nos prédios urbanos ou terrenos para construção.

Admite, por seu turno, o segundo dos artigos citados que, observado o limite das estabelecidas percentagens, a descrição do prédio registando, antes omissa, seja aberta com a área constante da matriz, bastando, para o efeito, que o interessado declare que essa é a área correcta<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Assim, para além do facto da diferença de áreas ocorrida dentro daqueles limites de tolerância, não se reflectir na qualificação do registo, permite-se ainda a sua actualização, a simples pedido do interessado, com base na declaração de que a área correcta é a que consta da matriz, por forma a que seja esta a levar à descrição do prédio submetido a registo.

Como já foi referido, no caso em apreço consignou-se, em declaração complementar, além da composição do prédio, no que respeita à sua natureza e confrontações, a respectiva área total – que se referiu como sendo de 12 800m<sup>2</sup>, correspondente à da matriz –, bem como a correspondência ao actual artigo rústico 11, secção J, da freguesia de Tremes, do artigo rústico 635 da mesma freguesia (constante da escritura).

Assim, a possibilidade de, mediante a simples e automática aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 28.º-B, se proceder à actualização da área, em conformidade com a constante da matriz, é função directa do limite legal da percentagem fixada para a diferença entre as duas áreas – a referida no título e a constante da matriz –, percentagem associada, por sua vez, à natureza rústica ou urbana do prédio, e, no caso da primeira, ao facto dessa matriz ser ou não cadastral.

**3 –** Fixada no título registando a área do prédio, é a diferença apurada entre esta e a que consta da matriz em vigor à data do pedido de registo que há-de relevar para o efeito de concluir se a mesma se situa ou não dentro dos limites das mencionadas percentagens, percentagem que, no caso da matriz cadastral, é, como foi dito, de 5%.

Ora, na situação em apreço, feitas as contas, a diferença apurada corresponde à percentagem de 5,468% da área maior atribuída pela matriz, o que, em termos métricos, se traduz num excesso de 60 m<sup>2</sup>, numa área global de 12 000 m<sup>2</sup>, e que, por não significativo, deve ser havido como contido dentro dos limites de tolerância a observar para efeitos da dispensa de harmonização entre os títulos e a matriz no que à área dos prédios concerne, aliás em conformidade com a orientação de há muito sufragada, a propósito, por este Conselho.<sup>4</sup>

De resto, o exposto entendimento vai também ao encontro da intenção do legislador da reforma do registo predial no sentido da simplificação do processo de harmonização das descrições prediais com os títulos e as matrizes <sup>5</sup>, do mesmo

<sup>4</sup> Cfr. Parecer emitido no **P.º R. P. 73/99 DSJ-CT**, in **BRN, II, n.º 10/99**.

<sup>5</sup> A actualização/rectificação da área dos prédios dentro dos limites das apontadas percentagens não envolve, no espírito do legislador – como é confirmado pela respectiva consagração operada na letra da reforma –, qualquer crise no valor da identidade do prédio, que, na observância do princípio da legalidade (art.º 68.º, C.R.P.), cumpre ao conservador verificar. O que sucede é que aquele, naturalmente conhecedor da quotidiana e muito difícil tarefa da conjugação do registo com a matriz e os títulos, e não ignorando também a inexistência de um sistema cadastral englobante da totalidade dos prédios existentes no território nacional, bem como a indisponibilidade, por parte dos serviços de registo, de meios técnicos e humanos capazes de “*in loco*” aferir da realidade material de cada prédio, parece ter optado por aceitar e valorizar a iniciativa dos respectivos titulares, reconhecendo valor às suas declarações, designadamente, no que à área dos seus imóveis concerne, tanto mais quando essa área já

passo que incrementa a sujeição registral de numerosos títulos dos quais constam áreas, na grande maioria dos casos, fixadas em matriz não cadastral, de medição não rigorosa, porque mensuradas por forma artesanal, sem recurso ao processo de cadastro geométrico, este sim, de características científicas.

**4** – O n.º 1 do artigo 9.º do Código do Registo Predial – que enuncia o princípio da legitimação de direitos – subordina a titulação dos factos de que resulte transmissão de direitos sobre imóveis à inscrição definitiva desses bens a favor da pessoa de quem se adquire o direito, inscrição da qual, nos termos do disposto no n.º 3 do citado preceito, está dispensado o primeiro acto de transmissão posterior a 1 de Outubro de 1984, quando em causa esteja prédio sito em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, contanto que seja exibido documento comprovativo ou feita justificação simultânea do direito da pessoa de quem se adquire.

**5** – Considerando a data da escritura que serviu de título ao registo, as disposições do Código do Notariado então em vigor, aplicáveis *"in casu"*, contidas nos artigos 71.º e 72.º, daquele diploma, reproduziam a orientação constante do mencionado artigo 9.º do Código do Registo Predial, cuja redacção era ao tempo, na parte que ora interessa, precisamente a actual (cfr. n.º 4). O que significa que a legitimação do direito do transmitente ficava a cargo do notário, único profissional a quem incumbia a "celebração" do título – escritura pública – a que, formalmente, se encontravam subordinados os negócios jurídicos relativos a bens imóveis.

**6** – Hoje em dia, após a prefalada reforma do registo predial a que nos temos vindo a referir, mantendo-se embora a disciplina jurídica que flui do mencionado artigo 9.º, no domínio do registo predial, bem como a que, do mesmo modo, lhe corresponde, a nível notarial, ora contida nos artigos 54.º, n.º 2, e 55.º, alínea b), do Código do Notariado, actualmente em vigor, assistiu-se a uma significativa alteração de redacção no artigo 34.º do Código do Registo Predial – relativo ao princípio do trato sucessivo – , de cujo novo número 2 passou a constar que *"O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito*

---

se acha consignada na matriz. Cfr., sobre esta matéria, a Deliberação emitida no **P.º R.P. 150/2009 SJC-CT**, publicada na Intranet.

do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo.”  
(Sublinhado nosso).

A inovação assim introduzida pelo mesmo diploma legal que veio acabar com a obrigatoriedade da celebração de escrituras públicas na compra e venda de imóveis e nos demais contratos onerosos pelos quais se alienem tais bens (a que se apliquem as mesmas regras da compra e venda), assim como na doação dos mesmos, na alienação de quinhão hereditário e na constituição do direito real de habitação periódica, criando antes a possibilidade de os ditos actos serem titulados por documento particular autenticado, obedeceu, segundo cremos, ao propósito de equilibrar a apontada desformalização, reforçando o aludido controlo da verificação (legitimação) do direito do transmitente - como meio de dispensar a prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, no sentido da feitura, com carácter definitivo, do registo de aquisição de direitos -, que passou a incumbir, não só ao titular (hoje em dia não apenas o notário), mas também ao conservador.

**7** – Em consequência, a exigência de apresentação no serviço de registo, para o predito efeito, do documento comprovativo do direito do transmitente, terá sempre que ser respeitada, mesmo quando esse controlo tenha já ocorrido no documento apresentado com vista à instrução do pretendido registo de aquisição.

Assim, neste contexto, recai sobre o conservador o dever, não apenas de exigir a apresentação de tal documento – sob pena da qualificação duvidosa do registo e desde que o registo de aquisição em causa não se baseie em partilha (caso em que a inscrição prévia é sempre dispensada - n.º 3 do art.º 34.º, cit.) - , como também de verificar se o mesmo é idóneo e bastante para fazer prova do alegado direito a favor do transmitente <sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> O que vale por dizer que, no caso “*sub judice*”, constando da escritura que serviu de título ao registo de aquisição solicitado, a observância, por parte do respectivo notário, do dito princípio da legitimação – e mesmo para quem admita que o documento comprovativo do direito do transmitente, nos termos previstos no referido n.º 2 do artigo 34.º, naquela se mostra consubstanciado -, incumbe agora ao conservador proceder a tal verificação, ainda que, por entendimento diverso relativamente ao adoptado pelo notário “*a quo*”, a mesma seja susceptível de conduzir à qualificação duvidosa do registo peticionado (não obstante, até à referenciada alteração legislativa, ser inquestionável a suficiência dessa escritura para titular o dito registo).

Refira-se que, “*in casu*”, o documento comprovativo do direito do transmitente apresentado para o efeito – escritura notarial de compra e venda, celebrada em 24 de Outubro de 1942 -, titulando embora

**8** – Ainda que se tenha vindo a admitir a interposição de um único recurso hierárquico, por parte do mesmo apresentante e perante o mesmo serviço de registo, que abranja o conjunto das decisões respeitantes aos pedidos de registo formulados no mesmo impresso-requisição <sup>7</sup>, ou mesmo dispersos em mais do que um requerimento <sup>8</sup> - num e noutro caso, verificados que se mostrem certos condicionalismos -, o princípio que neste domínio continua a valer como regra é o de que a cada um dos actos solicitados corresponde um distinto processo de registo, aos quais o conservador dá resposta por intermédio de duas decisões distintas, determinantes da necessidade de duas também distintas impugnações (art.ºs 140.º e 142.º, C.R.P.).

De resto, foi este princípio que, no caso em análise, acabou por ser observado quando o recorrente expressamente circunscreveu a impugnação deduzida ao despacho de qualificação relativo ao acto de registo por ele petitionado em primeiro lugar.

---

a aquisição de uma terça parte de um prédio, procede à correcta e precisa configuração dessa fracção, correspondentemente inscrita sob 1/3 da respectiva matriz (antiga, anterior à que consta da escritura de doação sujeita a registo), em termos de se haver por perfeitamente demarcado e individualizado um prédio, na realidade, distinto e autónomo.

<sup>7</sup> Justificada pelo facto de estar em causa "... *uma única resolução composta por tantas decisões quanto os pedidos, tendo por objecto um processo de registo unitário que não foi atendido nos termos requeridos pelo interessado.*", admitindo-se "... *a unicidade do processo sempre que se trate de actos de registo de apresentante único e instância simultânea ...*". - "Vide" Deliberação emitida por este Conselho no **P.º R.P. 225/2008 SJC-CT**, publicada na Intranet.

<sup>8</sup> Cfr. **Parecer** deste Conselho, emitido no **P.º R.P. 200/2009 SJC-CT**, homologado em 1 de Fevereiro de 2010, publicado na Intranet, em cuja conclusão n.º 1 se escreveu o que, de seguida, nos permitimos transcrever: "*As decisões registais tomadas em dois ou mais processos de registo instaurados no mesmo serviço de registo pelo mesmo apresentante, ainda que em momentos distintos, podem ser impugnadas através de um único processo de recurso hierárquico se a qualificação de cada um dos pedidos de registo recusados ou lavrados provisoriamente no âmbito do segundo processo de registo e seguintes, para além de assentar na dependência destes registos com os registos recusados ou lavrados provisoriamente no âmbito do primeiro processo de registo, tiver motivação própria.*" (Sublinhados nossos).

Considerando o que se expôs, o parecer deste Conselho vai no sentido do **provimento do recurso.**

Lisboa, 24 de Março de 2010

Maria Eugénia Moreira (relatora)

Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira