

## PROCESSO DE JUSTIFICAÇÃO NO REGISTO PREDIAL(\*)

Por Blandina Soares(\*\*)

SUMÁRIO:

**I. Introdução. II. Procedimentos de justificação previstos em legislação diversa. III. Processo de Justificação previsto no Código do Registo Predial. 1. Modalidades. 2. Pressupostos. 3. Tramitação.**

### I. Introdução

Como afirmou CARVALHO FERNANDES, *o princípio do trato sucessivo* corresponde, sem dúvida, a um dos traços fundamentais do sistema do registo predial português, não só por presidir a aspetos muito relevantes da sua orgânica, mas também por ser uma das vias de efetiva realização da sua função e finalidade<sup>(1/2)</sup>.

---

(\*) Texto apresentado em 14 de fevereiro de 2019, no workshop organizado em conjunto pelo Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN, I.P.) e pelo Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR), na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

(\*\*) Conservadora dos Registos e membro do Conselho Consultivo do IRN, I.P.

(<sup>1</sup>) Cf. LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 6.<sup>a</sup> ed. (reimpressão), Lisboa: Quid Juris, 2010, p. 122.

(<sup>2</sup>) O princípio do trato sucessivo está consagrado no art. 34.º do Código do Registo Predial. Do preceito decorre que o direito do adquirente tem de se basear no do transmitente. Este princípio destina-se a quem tem de efetuar o registo, essencialmente ao Conservador, e encerra duas vertentes. Na primeira, falamos do princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia ou primeira inscrição, visando os registos que incidem sobre prédios não descritos na conservatória ou prédios descritos, mas sem uma inscrição de aquisição em vigor ou equivalente (art. 34.º, n.ºs 1, 2 e 3). Ora, no caso de o registo incidir sobre um daqueles tipos de prédios, de acordo com o n.º 1 do art. 34.º, é obri-

Para que este princípio possa ser cumprido é essencial que os interessados disponham dos documentos necessários<sup>(3)</sup>. Ora, historicamente, sempre os interessados encontraram dificuldades para a obtenção de documentos, quer para o registo prévio, quer para os registos intermédios a partir do último titular inscrito, designadamente quando se instituiu a regra da obrigatoriedade da prévia inscrição de aquisição, pelo n.º 1 do art. 13.º dos Códigos do Registo Predial de 1959 e 1967, e, anteriormente, com o estabelecimento do regime do registo obrigatório, nos concelhos onde vigorava o cadastro geométrico<sup>(4/5)</sup>.

O legislador procurou, assim, através das *justificações*, remediar o problema da falta de documentos, admitindo-as, primeiro apenas para o ingresso das primeiras inscrições e depois para servir de base às inscrições intermédias no registo predial<sup>(6)</sup>.

Portanto, a justificação, através de processo ou de escritura pública, surgiu como um meio *fácil e expedito* para que qualquer interessado que *real e indiscutivelmente* tivesse o direito, mas que não possuísse os documentos necessários para registo (o título ou títulos), pudesse por esta via suprir o título para o registo de aquisição a seu favor. No caso de se demonstrar que existe um título formal para o registo, não há nada que suprir, pelo que o registo deverá ser efetuado com base nesse título e não na justificação<sup>(7)</sup>.

---

gatória a inscrição prévia em nome do onerante para a constituição de encargos por negócio jurídico. Exemplificando, o prédio terá de ter um registo de aquisição a favor daquele que pretende constituir uma hipoteca voluntária. No que concerne à aquisição de direitos, ainda nesta modalidade, o registador tem de exigir o registo prévio em nome de quem transmite — primeira parte do art. 34.º, n.º 2 — mas se for apresentado ao serviço de registo o documento comprovativo do direito do transmitente ou tratando-se de aquisição baseada em partilha, não é necessário efetuar o primeiro registo — última parte do art. 34.º, n.º 2 e n.º 3. Na segunda modalidade, o princípio refere-se à continuidade das inscrições e refere-se aos registos solicitados sobre prédios descritos e com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido (v.g., por decisão judicial) ou mera posse, em vigor (art. 34.º, n.º 4). Nesse caso, há uma obrigatoriedade de intervenção do titular inscrito de forma a poder ser lavrada nova inscrição definitiva.

<sup>(3)</sup> Cf. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Temas de Registos e de Notariado*, “Notas sobre as Justificações”, Coimbra: Almedina, 2010, p. 97, ss.

<sup>(4)</sup> Pelo art. 2.º do Decreto-Lei n.º 36505, de 11 de setembro de 1947, e regulado pela Lei n.º 2049, de 6 de agosto de 1951.

<sup>(5)</sup> Cf. ISABEL PEREIRA MENDES, “Justificações e princípios registais”, *Verbo Jurídico*, p. 9, ss., disponível *online* e MÓNICA JARDIM, “A evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade”, p. 18, ss., disponível *in* <<http://cenor.fd.uc.pt/site/#>>.

<sup>(6)</sup> Cf. MÓNICA JARDIM, “A evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade”, *cit.*, pp. 7-8.

<sup>(7)</sup> Cfr. Proc. no 14/93 R.P.4, BRN 5/2001 e Processo n.º 85/92 R.P. 4, BRN 7/2002, *in* <<http://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>>.

A partir da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro, em 1 de janeiro de 2002, o processo de justificação passou a ser decidido pelo próprio conservador<sup>(8/9)</sup>. O citado diploma, inserido num plano de desburocratização e simplificação processual, operou a transferência de competências em processos de carácter eminentemente registal dos tribunais judiciais para os conservadores de registo, numa estratégia de desjudicialização de matérias que não consubstanciavam verdadeiro litígio.

Por isso se afirma que a admissibilidade do processo de justificação pressupõe a ausência de qualquer situação controvertida ou litígio e apenas a resolução de problemas de falta do título, não da falta do direito.

Em concordância com o exposto, o processo de justificação é um procedimento que está previsto no Capítulo I do Título VI do Código do Registo Predial (CRP)<sup>(10)</sup>, que tem como título “Meios de Suprimento”, e que é instaurado na conservatória e decidido, numa primeira instância, pelo conservador.

## II. Procedimentos de justificação previstos em legislação diversa

De acordo com o n.º 3 do art. 118.º, são regulados pela legislação respetiva 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.

**a)** Assim, na Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, que contém o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (RJEF), prevê o art. 24.º um processo especial de justificação, admitindo, porém, que o interessado possa recorrer aos meios de justificação regulados no CRP e no Código do Notariado (CN).

---

<sup>(8)</sup> Até então, a ação de justificação judicial para os efeitos e nos termos do art. 116.º era requerida ao juiz da comarca da situação do prédio, que, no caso de não haver oposição, deveria proferir sentença dentro de dez dias após a conclusão da instrução.

<sup>(9)</sup> O referido Decreto-Lei n.º 273/2001 alterou os arts. 116.º e 118.º e aditou os arts. 117.º-A a 117.º-P. Posteriormente, os preceitos dos arts. 117.º-B a 117.º-I foram objeto de alteração pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Mais recentemente os arts. 117.º-D e 117.º-L foram alterados pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de agosto

<sup>(10)</sup> Os artigos sem referência ao diploma pertencem ao CRP.

O titular de direito sobre prédio abrangido em projeto de emparcelamento integral que não disponha de documento que legalmente o comprove pode obter a inscrição desse direito, para efeitos do disposto no art. 116.º, com base em auto lavrado e autenticado pela Direção-geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) no âmbito de processo de justificação por esta tramitado, o qual segue as normas da justificação notarial, com as necessárias adaptações, uma vez elaborado o projeto de emparcelamento integral, com os elementos elencados no art. 18.º do RJEJ e acautelado o conhecimento e a participação dos interessados, nos termos previstos no art. 19.º do RJEJ.

Dispensa-se a inscrição matricial do prédio quando, de acordo com a remodelação predial definida no projeto de emparcelamento, ele venha a ser integralmente substituído por novo ou novos prédios.

O processo pode destinar-se ao reatamento do trato sucessivo, dispensando-se, nesse caso, a apreciação do cumprimento das obrigações fiscais relativamente às transmissões justificadas.

**b)** O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto<sup>(11)</sup>, que regula o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP) e que tem em vista, nomeadamente, a regularização jurídico-registal dos imóveis que integram o património do Estado, instituiu um procedimento de justificação administrativa, através do qual se visa a obtenção de um título para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado Português, podendo também ser utilizado para ultrapassar as “dúvidas acerca dos limites ou características do prédio” (regulado nos arts. 46.º a 48.º). Em face do disposto no art. 46.º do RJPIP, sempre que o Estado ou os institutos públicos pretendam justificar o seu direito para efeitos de registo predial ou quando haja dúvidas acerca dos limites ou características do prédio, podem fazer uso desse procedimento de justificação administrativa.

Neste procedimento, em síntese: elaboram-se listas provisórias com a identificação dos imóveis do domínio privado do Estado (pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças) e listas provisórias dos imóveis dos institutos (pelos institutos públicos); as listas são publicadas na 2.ª série do Diário da República, num jornal de grande circulação a nível nacional e em sítio da Internet de acesso público; a contar da sua publicação no Diário da República, cabe reclamação, no prazo de 30 dias; após decurso do prazo

---

<sup>(11)</sup> Com as alterações introduzidas pelas Lei n.º 55-A/2010, de 31-12, Lei n.º 64-B/2011, de 30-12; Lei n.º 66-B/2012, de 31-12; pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11-03 e pelas Lei n.º 83-B/2013, de 31-12 e Lei n.º 82-B/2014, de 31-12.

de reclamação, as listas definitivas são publicadas na 2.<sup>a</sup> Série do Diário da República, constituindo título bastante para efeitos de inscrição registal dos imóveis a favor do Estado ou dos institutos públicos<sup>(12)</sup>.

c) Mas, tendo o legislador constatado que a regularização massificada desse património era insuficiente e custosa e que na maior parte das situações inexisteriam títulos válidos para o registo predial das operações incidentes sobre esse património, ou desconhecimento dos títulos existentes, ou ainda desconformidade da informação relativa ao prédio entre a constante do título e a constante do registo ou da respetiva inscrição matricial, criou, através do Decreto-Lei n.º 51/2017, de 25 de maio (DL), procedimentos que identificou como mais ágeis e céleres, mas sempre com a garantia da segurança do comércio jurídico imobiliário, e com aplicação limitada no tempo (5 anos a contar da data da entrada em vigor, 30 de maio de 2017): 1) o procedimento extraordinário de registo de bens imóveis do domínio privado do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais; e 2) o procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registal dos bens imóveis do domínio privado do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais.

Estes procedimentos cabem a qualquer serviço com competência para a prática de atos de registo predial, na medida em que foram esses serviços que foram designados por deliberação do conselho Diretivo do IRN, I.P. (art. 3.º)<sup>(13)</sup>.

O procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registal dos bens imóveis pode ter como finalidade a *justificação administrativa dos direitos*, o cancelamento do registo de quaisquer ónus ou encargos (art. 13.º, n.º 1 do DL), bem como a fixação, alteração ou retificação dos elementos da descrição predial quanto aos limites ou características do prédio. Inicia-se com a comunicação ao serviço de registo, efetua-se a anotação do procedimento no diário e averba-se a respetiva pendência de procedimento, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 1 a 4 do art. 117.º-E relativo ao averbamento de pendência de justificação (art. 15.º do DL).

---

(12) Sobre o tema, cf. Processo R.P. 33/2011 SJC-CT, in <<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/Pareceres-Conselho-Tecnico/>>, e JOÃO MIRANDA [et al.], *Comentário ao regime jurídico do património imobiliário público: domínio público e domínio privado da administração*, Coimbra: Almedina, 2017.

(13) Cf. informação disponível em <[http://www.irn.mj.pt/sections/irn/a\\_registral/registo-predial/docs-predial/portal-do-imobiliario/](http://www.irn.mj.pt/sections/irn/a_registral/registo-predial/docs-predial/portal-do-imobiliario/)>.

A tramitação subsequente está prevista nos art. 16.º, ss., do referido diploma legal: elaboração de documento identificativo dos imóveis que terminará por ser assinado pela entidade interessada e pelo conservador; publicação em sítio da Internet e afixação de edital na sede da junta de freguesia da situação do imóvel; comunicação ao titular inscrito de aquisição (caso exista) da publicação do documento; possibilidade de oposição, que a existir, conduzirá ao fim do processo, *sendo os interessados remetidos para os meios judiciais ou extrajudiciais de resolução de conflitos de natureza civil*; não sendo deduzida oposição, o documento identificativo constitui título bastante para efeitos de inscrição dos bens imóveis a favor da entidade interessada.

*d)* Quanto a este ponto, resta destacar que a Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, a qual mantém em vigor e generaliza a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada, criou um procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omissivo, aplicável aos prédios não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse em vigor. As formalidades prévias, a tramitação e os meios de impugnação do procedimento estão estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 4/2019, de 20 de setembro. O procedimento especial e os atos praticados no âmbito do mesmo serão gratuitos, quando instruídos com a representação gráfica georreferenciada do prédio, validada ao abrigo da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, e nas condições previstas no art. 14.º da mencionada Lei n.º 65/2019.

### **III. Processo de justificação previsto no Código do Registo Predial**

#### **1. Modalidades**

O processo de justificação<sup>(14)</sup> destinando-se, como se afirmou, a suprir a falta de documentos, é admitido nas hipóteses previstas no art. 116.º — para estabelecimento do trato sucessivo (n.º 1), para reata-

---

<sup>(14)</sup> Bem como a escritura de justificação notarial prevista no Código do Notariado, nos arts. 89.º a 100.º.

mento do trato sucessivo (n.º 2 e art. 34.º, n.º 4)<sup>(15)</sup> e para o estabelecimento do novo trato sucessivo (n.º 3)<sup>(16)</sup>. Também se aplicarão as disposições relativas à justificação para primeira inscrição, com as necessárias adaptações, para o cancelamento pedido pelo titular inscrito do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção e para o registo da *mera posse* (art. 118.º, n.ºs 1 e 2).

A primeira hipótese — estabelecimento do trato sucessivo — tem aplicação no caso de prédio não descrito, ou descrito, mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, necessitando o justificante do suprimento de título para a primeira inscrição. Na maioria das justificações o fundamento jurídico ou causa é a usucapião e visa-se a aquisição do direito de propriedade. Destina-se, assim, por regra, a suprir o documento em falta para se efetuar a primeira inscrição de aquisição. A final, no registo predial, far-se-á um registo de aquisição que tem por causa a usucapião<sup>(17)</sup>;

A segunda hipótese — reatamento do trato sucessivo (*reconstituição da seqüência de aquisições derivadas*) — ocorre quando o trato sucessivo do titular inscrito até ao atual proprietário se desenrolou sem incidentes no percurso das aquisições derivadas, muito embora, por motivos atendíveis (extravio, destruição, desconhecimento do cartório onde o documento foi lavrado ou outro), falte o documento para o registo de uma ou de algumas das aquisições. Por exemplo, “o adquirente, que pretende registar o prédio a seu favor, tem um título aquisitivo, contudo, quem lhe transmitiu o prédio não foi o titular inscrito.” Visa-se aqui o suprimento dos documentos relativos a uma ou mais transmissões intermédias. No registo, far-se-á a

---

(15) Por desatualização a norma refere-se ainda ao n.º 2 do art. 34.º, quando, em face das alterações legislativas que a norma sofreu com o Decreto-Lei n.º 116/2008 de 4 de julho, devia referir-se já ao n.º 4 do art. 34.º.

(16) Para maiores desenvolvimentos, cf. Processos R.P. 143/2000 DSJ-CT, BRN 3/2001 e R.P. 20/2001 DSJ-CT, BRN 9/2001; ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial anotado e comentado com formulário*, 14.ª ed., Coimbra: Almedina, 2004; FERNANDO NETO FERREIRINHA e ZULMIRA NETO LINA DA SILVA, *Manual de Direito Notarial — Teoria e Prática*, [S.I.], edição do Autor, 2003, p. 230; e J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *ob. cit.*, pp. 99-100.

(17) Exemplo: Em setembro de 1980, A, casado com B sob o regime da comunhão de adquiridos, comprou (sem título formal) a C, viúvo, já falecido, um prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo Y, não descrito no registo. Desde esse mês do ano de 1980 começou a cultivar o prédio, plantando e podando árvores de fruto, pinheiro-manso e carvalhos, bem como produtos hortícolas, e a pastorear os seus animais, à vista de toda a gente, sem interrupções, sem violência ou oposição de ninguém, de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade. Pode utilizar o processo de justificação, nos termos do art. 116.º, n.º 1, invocando a usucapião.

inscrição, separada e autónoma, dos factos aquisitivos que fundam o trato sucessivo, com as causas aí especificadas (compra, doação, adjudicação em partilha, etc.), servindo a justificação para suprir os documentos daquelas aquisições para as quais não foi possível obter o título<sup>(18/19)</sup>;

A terceira hipótese — estabelecimento do novo trato sucessivo (*extinção do trato sucessivo anterior e início de uma nova sequência de aquisições*) — sucede nos casos em que o percurso das aquisições derivadas foi interrompido, nomeadamente por abandono do direito por parte do proprietário, e o justificante necessita de invocar as circunstâncias de que resulta a posse conducente à usucapião, enquanto causa de aquisição originária, estabelecendo-se um novo trato sucessivo que nada tem a ver com o anterior. No registo predial, efetuar-se-á o registo dessa aquisição (originária), tendo por causa a usucapião<sup>(20/21)</sup>.

---

<sup>(18)</sup> Exemplo: Em 1 de setembro de 1980, D, casado com E sob o regime da comunhão de adquiridos, comprou a C, por escritura pública, um prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo Y. Esse prédio está descrito no registo e inscrito a favor de A. A vendeu a B, que vendeu a C. D tem o título pelo qual B vendeu a C, mas ignora o cartório onde se realizou a escritura de A para B. Pode utilizar o processo de justificação, nos termos do art. 116.º, n.º 2, para suprir o documento em falta. Será preciso efetuar a notificação do titular inscrito.

<sup>(19)</sup> No Processo R.P. 125/2011 SJC-CT (na esteira do R.P. 143/2000 DSJ-CT, BRN 3/2001) entendeu-se estar em causa o reatamento do trato sucessivo e não o novo trato sucessivo, na seguinte situação: A, justificante, diz que é dono e legítimo possuidor do prédio X, que comprou por escritura pública ao titular inscrito, no mês de agosto de 1951, num cartório de Lisboa, mas que feitas as inúmeras buscas não conseguiu localizar, invocando a usucapião (com todos os elementos da posse). Deverá efetuar-se o registo com a sua causa (compra) e não usucapião. É que há um trajeto perfeitamente linear de aquisições derivadas.

<sup>(20)</sup> Exemplo: Em setembro de 1980, C, casado com D sob o regime da comunhão de adquiridos, comprou (sem título formal) a B, um prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo Y. Desde esse mês do ano de 1980 começou a habitar o prédio, pagando as obras de conservação, tais como a pintura interior e exterior da habitação, a reparação das telhas e a substituição da canalização, que mandou efetuar, e pagando os respetivos impostos, à vista de toda a gente, sem interrupções, sem violência ou oposição de ninguém, de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade. Esse prédio está descrito no registo e inscrito a favor de A. A vendeu a B, por escritura pública, que não registou. C, pode utilizar o processo de justificação, nos termos do art. 116.º, n.º 3, invocando a usucapião. Como existe a escritura de A para B, não é preciso proceder-se à notificação do titular inscrito.

<sup>(21)</sup> Dito de outra forma: *cabem, assim, no âmbito da justificação de direitos os casos em que o interessado não dispõe de documento algum, porque nunca realizou o negócio jurídico de forma válida; os casos em que título foi outorgado, mas, por motivo atendível, não é possível apresentá-lo; e os casos em que o documento de que o interessado dispõe enferma de omissões ou inexatidões suscetíveis de criar incerteza acerca dos sujeitos ou do objeto da relação jurídica a que o facto se refere e, portanto, dele não pode extrair-se a prova do direito para que aponta.* Cfr. Processos R.P. 142/2010 SJC-CT e R.P. 153/2010 SJC-CT.



## 2. Pressupostos

O processo de justificação só é admissível verificando-se determinados pressupostos<sup>(22)</sup>:

**A)** Como vimos, a admissibilidade do processo de justificação pressupõe a ausência de qualquer situação controvertida ou litígio e apenas a resolução de problemas de falta do título, não da falta do direito. Ao conservador não compete dirimir os conflitos, pois essa é uma função que, por força do art. 202.º do Constituição da República Portuguesa, incumbe exclusivamente aos tribunais, através do juiz — função jurisdicional. Com efeito, existindo uma situação controvertida ou litígio, não deve o interessado recorrer ao processo de justificação, pois, em princípio, existirá oposição e o processo será declarado findo e remetidos os interessados para os meios judiciais (art. 117.º-H, n.º 2). Melhor será que o interessado recorra logo ao tribunal. Por outro lado, para que possa proceder-se à justificação, é necessário que haja uma razoável certeza de que o direito existe, devendo o conservador convencer-se da existência desse direito, sucedendo apenas que não existe nem é possível obter a prova documental para o registo. Sendo possível a obtenção do título ou títulos pelas vias normais extrajudiciais, em princípio, não será possível o recurso ao processo de justificação.

**B)** É também essencial que o interessado tenha legitimidade para formular o pedido no serviço de registo. De acordo com o n.º 2 do art. 117.º-A, além do pretensio titular do direito, tem legitimidade para pedir a justificação quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respetivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificando. Por conseguinte, têm legitimidade para pedir o processo de justificação aquele ou aqueles que se arroguem titulares do direito e todos aqueles que tenham um interesse legítimo no registo, nomeadamente, os credores do titular do direito justificando. Ora, para que dúvidas não surgissem relativamente ao legal interesse dos credores no registo do facto aquisitivo, o legislador entendeu por bem referi-los expressamente, já que são os principais interessados em ver aumentado o património do devedor<sup>(23)</sup>. Mas, como decorre da norma, existem outros portadores de *inte-*

---

<sup>(22)</sup> Cf. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Temas de Registos e de Notariado*, “Notas sobre as Justificações”, *cit.*, pp. 100 e ss. e ISABEL FERREIRA QUELHAS GERALDES e OLGA MARIA BARRETO GOMES, *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*, Coimbra, Almedina, p. 110, ss.

<sup>(23)</sup> Cf. PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. III, 2.ª ed., Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p. 72, anotação ao art. 1292.º.

*resse legítimo* e, portanto, com legitimidade para o processo. Já se afirmou que será o caso do cônjuge, sozinho, quando o prédio objeto do direito justificando é um bem comum do casal<sup>(24)</sup> ou do herdeiro sozinho que pretenda obter um título formal para o registo de “aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito” que tenha como causa a usucapião<sup>(25)</sup>.

C) O prédio objeto do direito justificando necessita de estar inscrito na matriz ou ter sido feito o pedido da sua inscrição matricial, reportado à data da instauração do respetivo processo de justificação (art. 117.º-A, n.º 1).

Esta questão tem sido objeto de controvérsia, já que o preceito correspondente do Código do Notariado, o n.º 1 do art. 92.º, é mais exigente<sup>(26)</sup>. A posição do Conselho Consultivo (anterior Conselho Técnico) é a de que a norma constante do n.º 1 do art. 92.º é imperativa, pelo que o recurso à escritura pública de justificação para os efeitos previstos no n.º 1 do art. 116.º apenas é lícito estando o prédio inscrito na matriz<sup>(27)</sup>.

D) É imprescindível que se encontrem cumpridas as prescrições administrativas relativas aos sucessivos regimes jurídicos sobre loteamentos urbanos e da autorização de utilização<sup>(28)</sup>.

Foi objeto de alguma discussão a obrigatoriedade de apresentação da autorização de utilização quando fosse invocada a usucapião. O entendimento firmado, quanto à autorização de utilização, é o de que a exigência estabelecida no art. 4.º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, aplica-se a todas as modalidades de justificação previstas no art. 116.º, porquanto o preceito legal não distingue consoante se trate de reatamento do trato sucessivo ou do seu estabelecimento<sup>(29)</sup>.

<sup>(24)</sup> Cf. Processo R.P. 39/2011 SJC-CT.

<sup>(25)</sup> Cf. Processo R. P. 41/2014 STJ-CC. Sobre a tradução tabular do registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito tendo como causa a usucapião, cf. Proc. n.º 88/96 R.P. 4, BRN n.º 6/97, p. 23; e Processos n.ºs 153/2010 SJC-CT e 46/2013 STJ-CC (nota 4).

<sup>(26)</sup> Diz assim: “A justificação de direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos”.

<sup>(27)</sup> Cf. ISABEL FERREIRA QUELHAS GERALDES e OLGA MARIA BARRETO GOMES, *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*, cit., pp. 116-118. Entre muitos outros, cf. Processos R.P. 108/2010 SJC-CT e R.P. 112/2010 SJC-CT.

<sup>(28)</sup> Exige-se, assim, prova documental da licença ou autorização de utilização ou da sua dispensa, no caso de o imóvel ter sido construído ou inscrito na matriz antes de 7 de agosto de 1951, ou em data posterior, caso o Regulamento Geral das Edificações Urbanas ainda não tivesse entrado em vigor no respetivo concelho.

<sup>(29)</sup> Cf. ISABEL FERREIRA QUELHAS GERALDES e OLGA MARIA BARRETO GOMES, *Justificação Relativa ao Trato Sucessivo*, cit., pp. 55-57 e 112-115. Cf. ainda Processo R.P. 39/2011 SJC-CT.

No que respeita à exigência do cumprimento das normas de direito de urbanismo, sempre manifestado em pareceres do CC<sup>(30)</sup>, veja-se uma das conclusões do Acórdão do STJ de 26 de janeiro de 2016:

*Na ausência de demonstração do cumprimento das limitações impostas pelas normas administrativas de ordenamento do território relativas à validade das operações urbanísticas como o loteamento ou o destaque [arts. 3.º, alínea a), 5.º, 53.º, n.º 1 e 56.º, n.º 1, do Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos, republicado pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28-12, aplicáveis na data da celebração da escritura], não podem os atos de posse baseados num facto proibido por essas leis permitir uma aquisição por usucapião na medida em que contrários a uma disposição de carácter imperativo (art. 294.º do Código Civil), sendo nula a escritura de justificação que a titula.*

E) Por fim, a imprescindível regularidade fiscal. De acordo com o art. 117.º, no caso de justificação para primeira inscrição, presume-se o cumprimento das obrigações fiscais por parte do titular do direito justificando, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz; no caso de se tratar de reatamento do trato sucessivo, se for certificada pelo serviço de finanças a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, dispensa-se a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

### 3. Tramitação<sup>(31)</sup>

A) O processo de justificação começa com a realização do pedido em qualquer serviço de registo (com competência para a prática de atos de registo predial) através do qual o interessado solicita o *reconhecimento do direito*, melhor dizendo, pede o suprimento do documento em falta (art. 117.º-B)<sup>(32)</sup>.

---

<sup>(30)</sup> Cf. Processo R.P. 239/2000 DSJ-CT, BRN 10/2001 e R.P. 39/2010 SJC-CT, podendo ler-se aqui: “Acresce que, invocada a usucapião, porque a aquisição do direito de propriedade se reporta ao momento do início da posse, quando aquela respeite a um lote de terreno para construção ou à edificação nele implantada, devem constar do título as menções sobre loteamentos urbanos exigidas pela lei em vigor no momento em que a posse se iniciou e, portanto, a usucapião se verificou. Do mesmo modo, quando o título comprovativo da justificação disser respeito a um prédio urbano, funciona como mais um dos requisitos de admissibilidade do mesmo, a comprovação da existência da correspondente licença de utilização”.

<sup>(31)</sup> Cf. Processo R.P. 41/2014 STJ-CC.

<sup>(32)</sup> J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *ob. cit.*, p. 110, salienta que é pouco rigorosa a fórmula “o reconhecimento do direito em causa” constante do n.º 2 do art. 117.º-B. Acentua que não é neste processo, nem também por *decisão do conservador* que o interessado pode obter o “reconhecimento do direito”,

No pedido, o interessado deve:

- i) Indicar:
  - a) Quando se trate de estabelecer o trato sucessivo relativamente a prédios não descritos, ou descritos, mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, a causa da aquisição e as razões que impossibilitam a sua comprovação pelos meios normais. Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião [art. 117.º-B, n.º 2, alínea a) e n.º 3]<sup>(33)</sup>;
  - b) Quando se trate de reatar o trato sucessivo, as sucessivas transmissões operadas a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas e identificação dos respetivos 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 [art. 117.º-B, n.º 2, alínea b)]<sup>(34)</sup>;
  - c) Quando esteja em causa o estabelecimento de novo trato sucessivo, as circunstâncias em que baseia a aquisição originária, bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes<sup>(35)</sup>. Neste caso, deverão, de igual modo, ser expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião [art. 117.º-B, n.º 2, alínea c) e n.º 3]<sup>(36)</sup>.

---

no sentido usual, substantivo, do termo. O que falta é unicamente o documento comprovativo que permita titular o pedido de registo. Rigorosamente, o pedido será o de obter *o suprimimento desse documento em falta*. Pedir o *reconhecimento do direito em causa* “no sentido de referir que, apesar de lhe faltar o documento comprovativo, tem o direito que se arroga”.

<sup>(33)</sup> Cf. Processos R.P. 108/2010 SJC-CT e R.P. 112/2010 SJC-CT.

<sup>(34)</sup> Cf. Processo R.P. 125/2011 SJC-CT.

<sup>(35)</sup> ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial anotado e comentado com formulário*, cit., p. 407, afirma que a expressão “transmissões subsequentes” significa apenas que se deve mencionar a *sucessão na posse* necessária para completar o historial do prédio. Exemplo: prédio registado a favor de A; A vendeu a B, por escritura pública, que não registou; B vendeu a C, sem título formal; C possuiu e doou o prédio a D, por escritura válida. D será o justificante (novo trato sucessivo), acedendo à posse do anterior (1256.º do CC). Far-se-á um único registo a favor de D. A transmissão de C para D é subsequente à originária.

<sup>(36)</sup> Cf. Processo R.P. 115/2015 SJC-CT.

Por conseguinte, no caso de ser invocada a usucapião, não basta indicar os conceitos jurídicos, mas indicar o facto que determinou o início da posse, determinar o momento em que esta se iniciou, bem como enunciar os atos materiais que caracterizam a posse.

*ii)* Identificar o prédio ou prédios objeto do direito justificando nos termos exigidos na alínea *b)* do n.º 1 do art. 44.º: o número da descrição do prédio ou as menções necessárias à sua descrição (art. 117.º-B, n.º 4);

*iii)* Designar 3 testemunhas. Às testemunhas aplica-se o disposto no art. 84.º do Código do Notariado [por remissão do art. 117.º-C, n.º 2 para o art. 96.º do CN], não podendo ser testemunhas aqueles que não podem ser testemunhas instrumentárias (art. 68.º do CN), nem os parentes sucessíveis dos justificantes, nem o cônjuge de qualquer deles;

*iv)* Juntar os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado a respeito dos quais não alegue a impossibilidade de os obter;

*v)* Juntar outros documentos que considere necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido, designadamente, documentos que comprovem a regularidade fiscal da justificação (art. 117.º, n.ºs 1 e 2); a existência de inscrição matricial do prédio<sup>(37)</sup> ou do pedido da inscrição na matriz à data da instauração do processo (art. 117.º-A, n.º 1); no caso de justificação de prédios urbanos, a autorização de utilização, etc.

**B)** Realizado o pedido com os documentos respetivos e os emolumentos devidos pelo processo<sup>(38)</sup>, é efetuada a correspondente anotação no diário, considerando-se instaurado o processo de justificação (art. 117.º-D).

<sup>(37)</sup> Cf., no entanto, o disposto no art. 31.º do CRP.

<sup>(38)</sup> Cf. art. 21.º, n.º 4 do RERN:

4. Processo de justificação, incluindo todos os atos de registo realizados em consequência do mesmo:

4.1. Pelo processo — € 400;

4.2. Pela dedução de oposição — € 100.

4.3. Se o processo abranger mais do que um prédio, acresce € 50 por cada prédio a mais, até ao limite previsto no n.º 1.2;

4.4. Se o processo tiver em vista apenas o cancelamento de ónus ou encargos — € 250;

4.5. No caso de indeferimento liminar do pedido é devolvida a quantia cobrada, com exceção de valor igual ao da recusa.

E art. 28.º, n.º 33: Os emolumentos previstos nos n.ºs 2.1, 2.12, 2.16.2, 2.17, 3, 4, 5 e 12 do

O pedido deve ser rejeitado se houver falta de pagamento de preparo. A verificação da falta de pagamento de preparo após a apresentação do pedido no diário, que não tenha sido colmatada após notificação para o interessado proceder à entrega das quantias em falta (art. 151.º, n.º 9), dá lugar à recusa da apreciação do pedido<sup>(39/40)</sup>.

C) Não se verificando a causa de rejeição ou a recusa de apreciação do pedido, deve ser officiosamente averbada — à inscrição e com o número, a data e a hora da apresentação do processo de justificação — a “pendência de justificação”.

Se o processo respeitar a prédio ainda não descrito é necessário abrir a sua descrição<sup>(41)</sup>;

Se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, a desanexação é efetuada por anotação<sup>(42)</sup>.

Todos os registos posteriores ao averbamento “pendente de justificação” que dependam, direta ou indiretamente, da decisão do processo de justificação, deverão ser qualificados como provisórios por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do art. 92.º, sendo-lhes aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 a 8 do mesmo artigo.

De salientar que o averbamento de pendência só será cancelado nas hipóteses em que seja proferida decisão definitiva que indefira o processo de justificação ou decisão que declare findo o processo (art. 117.º-E). Esta última decisão ocorrerá sempre que houver oposição (arts. 117.º-H, n.º 2 e 117.º-F, n.º 7).

Por conseguinte, o averbamento de pendência da justificação tem uma dupla função: por um lado, alerta potenciais interessados para o facto de se encontrar em curso um processo de justificação relativamente ao bem em causa e, por outro, viabiliza o registo da decisão final proferida no aludido processo de justificação, pois os registos que venham a ser efetua-

---

art. 21.º, bem como o emolumento previsto nos n.ºs 7.7, 7.7.1, 7.7.2 e 7.7.3 do art. 27.º, são reduzidos em 65 % quando o facto respeite apenas a prédios rústicos de valor inferior a € 10 000.

<sup>(39)</sup> Cf. Processo C.P. 33/2012 SJC-CT, sobre a inaplicabilidade do apoio judiciário ao processo de justificação.

<sup>(40)</sup> A rejeição do pedido e a recusa de apreciação do pedido devem ser fundamentadas em despacho a notificar ao interessado para efeitos de impugnação, nos termos dos art. 140.º, ss. (art. 66.º, n.º 3).

<sup>(41)</sup> Que será inutilizada no caso de o averbamento de pendência ser cancelado. A menos que devam subsistir em vigor outros registos entretanto efetuados sobre o prédio.

<sup>(42)</sup> Que, entendemos, também deverá ser dada sem efeito no caso de o averbamento de pendência ser cancelado ou *convertida* em averbamento com a decisão definitiva que defira o processo de justificação.

dos na sequência da justificação terão a data da apresentação do averbamento de pendência.

**D)** Averbada a pendência de justificação, o conservador deve analisar o processo e concluir se pode ou não dar prosseguimento ao mesmo, competindo-lhe a emissão de um dos seguintes despachos<sup>(43)</sup>: **1)** de indeferimento liminar, **2)** de aperfeiçoamento do pedido, ou **3)** de notificação dos interessados, caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo.

**1)** Se o pedido for manifestamente improcedente deve ser liminarmente indeferido através de despacho fundamentado, de que se notifica o interessado (art. 117.º-F, n.º 1 e n.º 2, *in fine*). Será manifestamente improcedente se ocorrer alguma das hipóteses previstas no art. 186.º do CPC (*ex vi* do art. 156.º), se o próprio pedido for *manifestamente improcedente*<sup>(44)</sup>, ou por não poder concretizar-se (dada a gravidade do erro) ou não ter sobrevivido no prazo devido o aperfeiçoamento do pedido.

O despacho de indeferimento liminar é sempre suscetível de impugnação e de eventual reparação da decisão (n.ºs 4 e 5 do art. 117.º-F). Se o interessado não impugnar é arquivado o processo. Havendo impugnação pode o conservador reparar a decisão e dar andamento ao processo.

**2)** Se a incorreção não for tão grave que deva conduzir ao indeferimento liminar da pretensão, pode ser emitido um despacho que se destine a convidar o interessado para, no prazo de dez dias<sup>(45)</sup>, vir

---

<sup>(43)</sup> Não havendo referência expressa aos prazos em que devem ser proferidos os despachos, nas normas que regulam o processo de justificação, deverá aplicar-se subsidiariamente o art. 156.º, n.º 1, do CPC, isto é, 10 dias (por força do art. 156.º do CRP). Nesse sentido, J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *ob. cit.*, p. 113, nota 41.

<sup>(44)</sup> J. LEBRE DE FREITAS (*A Ação Declarativa Comum — À Luz do Código de Processo Civil de 2013*, Coimbra: Coimbra Editora, 2013, 3.ª ed., p. 56), exemplificando quando o pedido é *manifestamente improcedente*, refere a situação em que não há dúvida, perante a narração dos factos feita pelo próprio autor, sobre a inocorrência dos factos constitutivos desse direito ou sobre a ocorrência de factos que o impedem ou extinguem. Acentua, porém, que a simples interpretação ou aplicação de uma norma de direito que possa ter mais de um entendimento pela doutrina ou jurisprudência não deve levar nunca ao indeferimento liminar.

<sup>(45)</sup> Note-se que este prazo é mais alargado do que o prazo de cinco dias previsto no art. 73.º, n.º 2 do CRP para as hipóteses de suprimento de deficiências em processo normal de registo. Contudo, ressalva-se também neste caso a situação em que o serviço de registo pode obter os documentos ou suprir a ausência dos elementos em falta por acesso às bases de dados das entidades competentes (por exemplo, a caderneta predial) ou por qualquer outro meio idóneo, nomeadamente por comunicação com o justificante, nos termos do art. 117.º-F, n.º 3.

juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos. Apesar da letra da lei — “nos seguintes casos” [alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do art. 117.º-F] — julgamos que estas não são as únicas hipóteses de aperfeiçoamento<sup>(46)</sup>.

- 3) Devendo o processo prosseguir, por não haver lugar ao indeferimento liminar nem ao referido aperfeiçoamento, ou tendo embora havido lugar a aperfeiçoamento, por as irregularidades já se encontrarem supridas, é notificado o titular da última inscrição — art. 117.º-G<sup>(47)</sup>. Esta notificação só ocorre nas hipóteses em que a justificação se destina ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, pois na hipótese de estabelecimento de trato sucessivo a justificação tem por objeto prédios ainda não descritos ou descritos, mas sobre estes não incide qualquer inscrição de aquisição ou equivalente, não existindo titular inscrito a notificar. Acresce ainda que a notificação só será de efetuar se não houver título disponível e apresentado onde tenha tido intervenção o titular inscrito a notificar<sup>(48)</sup>.

De acordo com o n.º 3 do art. 117.º-G, as notificações são feitas nos termos gerais da lei processual civil<sup>(49)</sup>. Contudo, no caso de o titular ins-

---

<sup>(46)</sup> Poderá servir, por exemplo, para completar a identificação dos interessados e/ou das testemunhas, para sanar algumas contradições menos graves do próprio pedido, para *comprovar* que o titular inscrito está ausente em parte incerta ou é já falecido para que no processo se prossiga imediatamente com a notificação edital, para completar elementos já certos acerca da natureza do prédio objeto do direito justificando [cf. arts. 1722.º, n.º 2, *b*) e 1724.º, *b*), do Código Civil], etc., etc. MÓNICA JARDIM (*ob. cit.*, p. 53) sustenta que, de acordo com o art. 508.º do CPC (que corresponde, *de algum modo*, ao art. 590.º do atual CPC) poderá haver aperfeiçoamento também na falta de elementos de identificação do justificante, mas também em outras hipóteses. Por seu lado, J. A. MOUTEIRA GUERREIRO (*ob. cit.*, p. 114), expressa que «Ainda que não exista preceito expreso propendemos a considerar que, nos termos gerais, poderão eventualmente ocorrer diligências complementares (v.g. a junção de documento) que possam esclarecer algum ponto que ficou em dúvida e principalmente no sentido de se “aproveitar o processado”».

<sup>(47)</sup> Como se disse no Processo R.P. 129/2010 SJC-CT, essa atuação (de notificação) insere-se precisamente no processo de afastamento da presunção derivada do registo (art. 7.º do CRP) uma vez que possibilita àqueles a dedução de oposição à pretensão dos justificantes.

<sup>(48)</sup> Sobre a questão de saber em que pode consistir o “título em que tenha intervindo o titular inscrito”, cf. Processo R.P. 136/2011 SJC-CT.

<sup>(49)</sup> Isto é, de acordo com os art. 219.º, ss., do CPC, especialmente o art. 249.º, n.º 1 (as notificações são feitas por carta registada, dirigida para residência ou sede da parte ou para o domicílio escolhido para o efeito de as receber, presumindo-se feita no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando o não seja) aplicável com as necessárias adaptações, o que não deixa de ser similar ao que consagra atualmente o art. 154.º do CRP (carta registada).



crita se encontrar ausente em parte incerta ou ser já falecido, proceder-se-á à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente da habilitação, estando determinado nos n.ºs 6 e 7 do art. 117.º-G e nos arts. 7.º e 8.º da Portaria 621/2008, de 18 de julho, como se processa esta notificação edital (afixação de editais, por 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; publicação em sítio da Internet de acesso público com o endereço eletrónico <www.predialonline.mj.pt><sup>(50)</sup>.

Se, eventualmente, os interessados notificados deduzirem oposição à justificação dentro dos dez dias subsequentes à notificação o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais (art. 117.º-H, n.ºs 1 e 2).

**E)** Não tendo tido lugar a notificação por a justificação ter por objeto uma primeira inscrição ou, após as notificações, não tendo havido oposição, o processo prossegue para a instrução (inquirição de testemunhas), com a elaboração escrita dos depoimentos por extrato. Após a conclusão da instrução do processo o conservador deve proferir decisão no prazo de 10 dias, onde especifica as sucessivas transmissões operadas, com referência às suas causas e à identidade dos respetivos sujeitos (art. 117.º-H, n.ºs 3 e 4) e, “tratando-se de uma *decisão final*, deverá ter um relatório, preciso e sucinto, do que foi pedido, das diligências efetuadas e da prova que se obteve. Seguir-se-á a parte decisória propriamente dita, com a respetiva fundamentação de facto e de direito”<sup>(51)</sup>.

A decisão do processo de justificação é publicada em sítio da Internet de acesso público com o endereço eletrónico <www.predialonline.mj.pt> [arts. 117.º-H, n.ºs 5 e 7, e art. 7.º, b) da referida Portaria 621/2008] e é notificada aos interessados no prazo de 5 dias. Não havendo recurso da decisão do conservador no prazo legal a decisão torna-se definitiva e devem ser efetuados oficiosamente os consequentes registos (arts. 117.º-H, n.º 6 e 117.º-I, n.ºs 1 e 2).

Contudo, uma vez que o conservador deve respeitar o disposto no art. 72.º do CRP, antes de proceder aos registos deve assegurar o cumprimento das obrigações fiscais. Se o processo se destinar ao estabelecimento do trato sucessivo ou ao estabelecimento do novo trato sucessivo com invocação da usucapião, o valor a cobrar decorre da verba 1.2 da Tabela

---

<sup>(50)</sup> Sobre o tema das notificações em justificação, cf. Processo R.P. 129/2010 SJC-CT, referido.

<sup>(51)</sup> J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *ob. cit.*, p. 114.

Geral de Imposto do Selo, já que a usucapião é fiscalmente considerada transmissão gratuita, sendo o imposto devido pelo beneficiário, de acordo com o art. 1.º, n.º 3, alínea *a*) e art. 2.º, n.º 2, alínea *b*) do Código do Imposto do Selo (cf. art. 72.º, n.º 3 do CRP).

E no que concerne ao processo que se destine ao reatamento do trato sucessivo, que visa, portanto, o suprimento dos documentos relativos a uma ou mais transmissões intermédias? Se também aqui o documento suprido pelo processo de justificação for relativo a uma transmissão gratuita (doação, por exemplo), sobre a mesma também incide imposto do selo (verbas 1.1 e 1.2 da TGIS). No entanto, para as transmissões gratuitas não poderemos deixar de conjugar o disposto no art. 117.º, n.º 2, com o art. 72.º, n.º 4. Normalmente já terão decorrido os prazos de caducidade da liquidação ou de prescrição previstos nas leis fiscais (arts. 45.º, ss., e 48.º, ss., da Lei Geral Tributária — Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro — e 39.º e 48.º do Código do Imposto do Selo), pelo que nem será necessária a certificação da impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões gratuitas<sup>(52)</sup>.

**F)** No que concerne às impugnações:

Pode o justificante impugnar judicialmente a decisão de indeferimento liminar (art. 117.º-F, n.º 4) ou, prosseguindo o processo até à decisão, podem o Ministério Público e qualquer interessado recorrer da decisão do conservador para o tribunal de 1.ª instância competente na área de circunscrição a que pertence a conservatória onde pende o processo (art. 117.º-I, n.º 1).

Relativamente à impugnação da decisão de indeferimento liminar: o prazo para a impugnação, que tem efeito suspensivo, é de 30 dias e conta-se a partir da notificação<sup>(53)</sup>; a impugnação efetua-se por meio de requerimento onde são expostos os respetivos fundamentos<sup>(54)</sup>; e considera-se feita com a apresentação da mesma no serviço de registo em que o processo se encontra pendente.

Dois caminhos diversos poderão seguir-se no processo:

**a)** recebida a impugnação, o conservador examina os seus fundamentos e em face dos mesmos reconsidera a sua decisão de indeferimento liminar. Neste caso, repara a decisão de indeferimento liminar do pedido e

---

<sup>(52)</sup> Cf. Processo R.P. 123/2009 SJC-CT.

<sup>(53)</sup> Cf. os arts. 117.º-F, n.º 4 e 117.º-I, n.º 2. Esta última norma remete para o art. 685.º do antigo CPC, que corresponde atualmente ao art. 638.º do CPC.

<sup>(54)</sup> Cf. art. 117.º-I, n.º 3.

elabora um despacho fundamentado onde ordena o prosseguimento do processo do qual notifica o impugnante, não sendo o processo remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação, mas prosseguindo para a notificação ou instrução — art. 117.º-F, n.º 5;

**b)** após análise dos fundamentos da impugnação decide não reparar a decisão, devendo igualmente notificar o justificante. Ora aqui, também das duas, uma:

- 1) se a justificação se destinar ao estabelecimento de trato sucessivo, ou se destinar ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, mas não se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, não há notificações dos interessados a efetuar e o processo é, desde logo, remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação<sup>(55)</sup>;
- 2) caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo e se verifique a falta daquele título procede-se à notificação do titular da última inscrição dos termos do processo de justificação e da impugnação deduzida — art. 117.º-F, n.º 6. Novamente, duas alternativas:
  - 2.1.) se for apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais<sup>(56)</sup>, devendo determinar-se o arquivamento do processo;
  - 2.2.) se, no prazo de 10 dias [subsequentes ao termo do prazo da notificação] não for deduzida oposição, só agora o processo é remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação.

Quanto à impugnação da decisão do processo de justificação, podem recorrer o Ministério Público e qualquer interessado. Para esse efeito são notificados os interessados da decisão no prazo de 5 dias e a decisão do

---

<sup>(55)</sup> Neste caso, também em virtude dos princípios consagrados pelo art. 20.º da Constituição da República Portuguesa (cf. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Introdução ao Processo Civil* [...], cit., p. 99, ss.) o processo deve ser remetido ao tribunal o mais rapidamente possível e, se possível, até mesmo no próprio dia.

<sup>(56)</sup> Nesta hipótese pensamos que a impugnação não chega a ser enviada à entidade competente para decidir do recurso. Porém, estando as partes de acordo no aproveitamento dos articulados e desde que o justificante o requeira sem oposição justificada, pode o processo ser remetido ao tribunal (já não para a decisão da impugnação, mas para a resolução do litígio) — cf. art. 99.º, n.º 2, do CPC. As hipóteses de remessa do processo para tribunal para decisão do recurso estão expressamente previstas na lei. Neste sentido, FERNANDO PEREIRA RODRIGUES, *Usucapião* [...], cit., pp. 89 e 91.

processo de justificação é ainda publicada no sítio <www.predial.online.mj.pt><sup>(57)</sup>. O prazo é o mesmo, isto é, de 30 dias a contar da notificação; a impugnação efetua-se por meio de requerimento onde são expostos os respetivos fundamentos; e considera-se feita com a apresentação da mesma no serviço de registo em que o processo se encontra pendente, sendo o processo remetido à entidade competente no mesmo dia em que for recebido — art. 117.º-I<sup>(58)</sup>.

Recebido o processo, nos termos do art. 117.º-J, o tribunal notifica os interessados para, no prazo de 10 dias, impugnam os fundamentos do recurso. Não havendo lugar a qualquer notificação ou findo o prazo, vai o processo com vista ao Ministério Público. Da sentença proferida no tribunal de 1.ª instância podem interpor recurso (com efeito suspensivo) para o tribunal da Relação os interessados e o Ministério Público, no prazo de 30 dias — art. 117.º-L.

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferidos, o tribunal devolve à conservatória o processo de justificação. Finalmente, sendo procedente o recurso, o conservador efetua officiosamente os consequentes registos<sup>(59)</sup>. Não procedendo a justificação por falta de provas, pode o justificante deduzir nova justificação — arts. 117.º-M e 117.º-N<sup>(60)</sup>.

---

<sup>(57)</sup> Cremos, todavia, que embora o Decreto-Lei n.º 116/2008 tenha alterado a norma que dispunha sobre a notificação da decisão ao Ministério Público, pode este ser notificado para tomar conhecimento e eventualmente recorrer da decisão.

<sup>(58)</sup> FERNANDO PEREIRA RODRIGUES, *Usucapião* [...], *cit.*, p. 92, salienta que na hipótese de o recurso ser apresentado fora do prazo [de 30 dias] o serviço de registo deve, em todo o caso, fazer a anotação no diário e remeter o processo ao tribunal a quem cabe a competência para apreciar e decidir da extemporaneidade da impugnação deduzida.

<sup>(59)</sup> Cf. art. 117.º-H, n.º 6.

<sup>(60)</sup> Como já ressaltamos, esta possibilidade de dedução de nova justificação explica-se pelo carácter não litigioso do processo de justificação.