

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 408/25.9T8GDM.P1

Relator: JORGE MARTINS RIBEIRO
Sessão: 23 Fevereiro 2026
Número: RP20260223408/25.9T8GDM.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

AÇÃO DE REGISTO

REGISTO PREDIAL

PRINCÍPIO DO TRATO SUCESSIVO

Sumário

I – Justifica-se que seja lavrado a título definitivo, e não provisório, o registo de aquisição em hasta pública do direito de propriedade de 2/3 dum imóvel, quando no processo executivo foi cumprido o disposto no art.º 119.º (então 219.º) do Código do Registo Predial, C.R.P., nada tendo sido dito, e a última inscrição é de 11/02/1888.

II – A não ser assim, uma interpretação absoluta do princípio do trato sucessivo e lavrar o registo como provisório por dúvidas, que caduca em 6 meses, nestas circunstâncias, acaba por contrariar o fim do registo predial, nos termos do art.º 1.º do C.R.P., promover a certeza e a segurança jurídica, não só por a existência e validade da aquisição por arrematação em hasta pública não ter sido posta em causa, como também por ser patente, um facto notório (art.º 412.º, n.º 1, do C.P.C.), que a última titular inscrita, já maior de idade em 11/02/1888, já faleceu.

III – Em qualquer caso, a inscrição definitiva da aquisição constitui apenas uma presunção da titularidade do direito, nos termos do art.º 7.º do C.R.P.

Texto Integral

APELAÇÃO N.º 408/25.9T8GDM.P1

SUMÁRIO (art.º 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil, C.P.C.):

.....

.....

.....

-

Acordam os Juízes na 3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto, sendo

Relator: Jorge Martins Ribeiro;

1.ª Adjunta: Anabela Mendes Morais e

2.ª Adjunto: José Eusébio Almeida.

ACÓRDÃO

I - RELATÓRIO

Nos presentes autos de ação de impugnação judicial, nos termos do art.º 142.º A, n.º 3, do Código do Registo Predial, é recorrente o **Instituto dos Registos e Notariado** (Gondomar) e é recorrida **AA**, advogada, portadora da cédula profissional n.º ..., com domicílio profissional na Rua ..., sala ... - ..., Matosinhos.

-

Procedemos agora a uma síntese do processado relevante para o objeto do presente recurso⁽¹¹⁾.

-

A) Dos antecedentes:

A.1) Aos 19/11/2024 a recorrida deduziu a apresentação n.º ...12, pedindo o

registo da aquisição a favor de BB a aquisição de 2/3 do prédio n.º ...15 (... , extratado do n.º 1432, livro ...) sito na freguesia ... (extinta), do concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, uma vez que este havia adquirido os referidos 2/3 por arremate, em hasta pública no dia 15/06/1961.

A.2) Por despacho da Sra. Conservadora, de 20/12/2024 o registo foi lavrado como provisório, por dúvidas, por violação do trato sucessivo na continuidade das inscrições, nos termos do art.º 70.º do C.R.P., dado que no processo executivo em que BB efetuou a arrematação, as executadas não eram as titulares inscritas – tendo sido cumprido, por isso, no processo executivo, aquando das penhoras, o disposto no então art.º 219.º do C.R.P., correspondente ao atual art.º 119.º do C.R.P. – dado que o prédio encontra-se definitivamente registado a favor de CC^[2], solteira, maior, através da Ap. ...7 de 1888/02/11.

A.3.) Aos 21/01/2025 a ora recorrida, nos termos dos artigos 140.º a 142.º do C.R.P., impugnou judicialmente tal decisão.

A.4) Perante tal, em conformidade ao disposto no art.º 142.º A, n.º 1, do C.R.P., a Sra. Conservadora emitiu o despacho obrigatório de sustentação ou de reparação da decisão impugnada; *in casu*, proferiu despacho de sustentação, mantendo o registo como provisório por dúvidas por descontinuidade no trato sucessivo.

A.5) Em observância do disposto no art.º 142.º A, n.º 3, do C.R.P., a impugnação judicial foi então remetida ao tribunal judicial, no dia 03/02/2025.

A.6) Em cumprimento do disposto no art.º 146.º, ordenado por despacho de 04/02/2025, aos 18/02/2025 o Ministério Público emitiu parecer desfavorável à impugnação, considerando que deveria ser mantida a decisão da Sra. Conservadora.

-

B) Da sentença recorrida, proferida aos 22/05/2025:

B.1) O objeto do processo foi nela sumariado nos seguintes termos:

A recorrida “veio interpor a presente impugnação judicial do despacho da Srª Conservadora do Registo Predial de Gondomar de 20/12/2024, relativo à apresentação n.º ...12 de 19 de novembro de 2024, que lavrou o registo como provisório por dúvidas.

Para tanto, defende inexistir violação do trato sucessivo e que a certidão judicial que foi entregue junto da Conservatória deveria ser suficiente para lavrar como definitivo o aludido registo.

Através da apresentação em questão, pretendia ver registado a favor de BB a aquisição de 2/3 do prédio sito na freguesia ... (extinta), do concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, uma vez que este havia adquirido os referidos 2/3 por arremate, em hasta pública.

Tal aquisição ter-se-á dado no âmbito do processo 1744-A/1959, uma execução por custas e pedido que correu por apenso aos autos de acção sumaríssima movidos por DD contra EE e FF (que também usava o nome GG).

Sustenta que nos aludidos autos, a proprietária inscrita no registo, CC, foi notificada por éditos nos termos do artigo 219.º do CRPredial então em vigor, para vir dizer ao processo se o imóvel, cuja parte indivisa fora penhorada, ainda lhe pertencia.

Nada tendo sido dito por esta, os registos das penhoras (primeiro de 1/6 e depois de 5/10 do referido imóvel) foram convertidos em definitivo.

Com base nesses factos, conclui que, não se tendo a titular inscrito manifestado, dizendo que o imóvel lhe pertencia, a venda prosseguiu e a aquisição do arrematante foi legítima.

Por outro lado, crê que é irrelevante para a aquisição do aludido direito pelo arrematante se o registo das penhoras se encontra ou não caducado, posto que tal registo não é obrigatório e o registo do arrematante não precisa de esta apoiado no registo vigente das ditas penhoras, pois a titular inscrita foi notificada nos termos do artigo 219.º do CRPredial em vigor à data dos factos (actual artigo 119.º) e nada disse, pelo que a venda judicial é legítima.

Pugna pela revogação do despacho em questão e pela inscrição do registo como definitivo.

Foi a impugnação remetida a este Tribunal, tendo a Exmª Srª Conservadora proferido despacho de sustentação, nos termos do artigo 142.º-A, n.º 1, do CRPredial, mantendo a decisão recorrida, dando-se aqui por reproduzida, por motivos de economia processual, a respectiva fundamentação.

Foi ainda o processo com termo de vista ao MP, para emissão do parecer a que alude o artigo 146.º, n.º 1, do CRPredial, tendo o MP emitido parecer no sentido da manutenção do despacho recorrido, cfr. refª 468486718, cujo teor se dá igualmente por reproduzido.

Foi o aludido parecer notificado à recorrente, que nada disse”.

B.2) Do dispositivo da mesma consta:

“Pelo exposto, julga-se a presente impugnação judicial da decisão da Sr^a Conservadora procedente e, em consequência, determina-se que seja lavrado como definitivo o registo requerido através Ap. ...12 de 2024/11/19, referente ao prédio descrito sob o n.º ...15 da freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia.

Sem custas, atenta a procedência da impugnação.

Registe e notifique.

Após trânsito, comunique à CRPredial”^{([\[3\]](#))}.

B.3) Na sequência do despacho de 03/06/2025, a pedir a junção da caderneta predial do imóvel (o que ocorreu aos 09/07/2025), foi fixado o valor da ação em 9129,54 Euros.

-

C) Do recurso.

C.1) Aos 03/07/2025 a Sra. Conservadora interpôs recurso, tendo formulado as seguintes conclusões:

C.2) Não foram apresentadas contra-alegações, sequer pelo Ministério Público.

-

D) Aos 21/10/2025 foi proferido despacho a admitir, corretamente, o requerimento de interposição de recurso, como sendo de apelação, com subida nos autos e atribuído o efeito suspensivo, nos termos dos artigos 644.º, n.º 1, al. a), 645.º, n.º 1, al. a), do C.P.C., e 147.º, n.º 1, do C.R.P.

-

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente, nos termos dos artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1 e n.º 2, do C.P.C., não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso (como expresso nos artigos 608.º, n.º 2, *in fine*, aplicável *ex vi* do art.º 663, n.º 2, *in fine*, do C.P.C.).

Também está vedado a este Tribunal conhecer de questões novas (que não tenham sido objeto de apreciação na decisão recorrida), uma vez que os

recursos são meros meios de impugnação de questões prévias judiciais, destinando-se, por natureza, à sua reapreciação e consequente confirmação, revogação ou anulação.

A questão (e não meras razões ou argumentos) a decidir é apenas de Direito, saber se o registo provisório por dúvidas por descontinuidade do trato sucessivo deve manter-se ou se deve ser lavrado a título definitivo.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Os factos

Na sentença recorrida^([4]) foi decidida a seguinte matéria de facto^([5]):

Factos provados

- 1. No dia 19 de Novembro de 2024, AA, advogada, apresentou na Conservatória do Registo Predial de Gondomar um pedido de registo de aquisição a que corresponde a Ap. ...12 de 2024/11/19, no qual solicita a aquisição de 2/3 do prédio descrito sob o n.º ...15 da freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, a favor de BB, por ter adquirido 1/6 a EE e 5/10 a FF.*
- 2. Tal prédio correspondia, antes, ao prédio descrito sob o n.º ...32 do livro ..., donde foi extratado.*
- 3. Em consequência da informatização do registo pedial, o prédio passou a ser identificado como n.º ...15 da freguesia*
- 4. O sobredito prédio está definitivamente registado a favor de HH, solteira, maior, através da Ap. ...7 de 1888/02/11^([6]) ^([7]).*
- 5. O pedido de registo referido em 1. foi instruído com uma certidão emitida pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, dos autos de Ação Sumaríssima n.º 2554-A, que correram termos no 1º Juízo Cível do Tribunal da Comarca do Porto (extinto) - 2ª secção sob o n.º 1741/1958 e que tem apenso os autos de Execução por Custas, com o n.º 1744-A.*
- 6. Foi autor na referida acção DD e Rés EE e FF.*
- 7. Na referida acção, foi proferida sentença que condenou as Rés a pagarem ao A. a quantia de 1.852\$20.*

8. Posteriormente, veio o A. formular requerimento no qual requeria que o pedido fosse executado juntamente com as custas processuais em dívida, nos termos do artigo 114.º do Cód. das Custas Judiciais então em vigor, pretensão que viu deferida.

9. Foi movida execução (a supra referida Execução por Custas, com o n.º 1744-A), sendo exequente o Ministério Público e executadas EE e FF.

10. Na referida execução, foi penhorado 1/6 indiviso do referido imóvel à executada EE.

11. Pela Ap. ... de 1960/08/28, através da inscrição n.º ...75, foi inscrita sobre 1/6 do prédio, a aludida penhora, qualificada como provisória por natureza, nos termos da al. j) do artigo 176.º do CRPredial de 1960.

12. Foi determinado o cumprimento do disposto no artigo 219.º do CRP em vigor à data (actual artigo 119.º), não se tendo encontrado a proprietária inscrita no registo.

13. O registo da penhora veio a ser convertido em definitivo, por averbamento à descrição, através da Ap. ... de 1961/01/06.

14. Em arrematação de 15/6/1961, foi o referido 1/6 adquirido por BB, pelo preço de 650\$00.

15. Esta inscrição da penhora cessou, depois, os seus efeitos, por dois motivos:

a. Por ter sido judicialmente ordenado o seu cancelamento.

b. Por ter caducado ao abrigo do disposto no artigo 12.º, n.º 1, do actual CRPredial.

16. Foi ainda penhorado, na mesma execução, o direito a 5/10 do prédio, pertencente a FF, também conhecida como GG.

17. Pela Ap. ...7 de 1964/01/17, através da inscrição n.º ...15, foi inscrita sobre 5/10 do prédio, a dita penhora, qualificada como provisória por natureza e dúvidas.

18. CC foi citada por éditos para dizer se o prédio penhorado ainda lhe pertence, não tendo a mesma comparecido a fazer qualquer declaração.

19. *A inscrição da penhora veio a ser convertida em definitivo através da Ap. ... de 1964/02/04.*

20. *Foram os referidos 5/10 adquiridos pelo mesmo BB, pelo valor de 2.100 \$00.*

21. *A inscrição desta penhora cessou os seus efeitos pelas mesmas causas referidas em 15.*

22. *O pedido de registo referido em 1. foi qualificado como provisório por dúvidas, por despacho lavrado em 2024/12/20, notificado à apresentante em 2024/12/23.*

23. *Lendo-se no referido despacho que «[q]ualifico o registo como provisório por dúvidas, por violação do princípio do trato sucessivo na modalidade de continuidade das inscrições, uma vez que o prédio se encontra inscrito a favor de CC, pessoa diversa das executadas FF ou GG e EE. Art.º 34.º n.º 4 e 68.º do CRPredial».*

Factos não provados

Inexistem factos por provar com relevo para a decisão a proferir.

O Direito

O registo em questão foi lavrado como provisório por dúvidas por ter sido considerado que estava violado o disposto no art.º 34.º, n.º 4 (e, dizemos, 9.º, n.º 1), do C.R.P. que consagra o trato sucessivo na continuidade das inscrições, dado que o prédio está registado definitivamente desde 11/02/1888 a favor de CC, tendo o requerente do registo, BB adquirido derivadamente (por arrematação em hasta pública) o direito de propriedade que invoca a quem não constava como titular inscrito, sendo que os registos das penhoras efetuadas no processo executivo caducaram.

Nas suas alegações, diz a recorrente:

Concluindo depois:

Dispõe o art.º 34.º, n.º 4, do C.R.P. que “[n]o caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva”⁽⁸¹⁾.

O registo em causa foi efetuado provisoriamente por dúvidas, nos termos do art.º 70.º do C.R.P., “[s]e as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do ato tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa”⁽⁹¹⁾.

De acordo com o disposto no art.º 11, n.º 2 e n.º 3, do C.R.P., “2 - [o]s registos provisórios caducam se não forem convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo da respetiva vigência. 3 - É de seis meses o prazo de vigência do registo provisório, salvo disposição em contrário”⁽¹⁰¹⁾, pelo que um registo provisório por dúvidas caduca no prazo de seis meses.

Nos termos do disposto no art.º 9.º, n.º 1 e n.º 2 a), do C.R.P., “1 - [o]s 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 - Excetuam-se do disposto no número anterior: a) A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências ou atos que afetem a livre disposição dos imóveis”.

Expostas estas normas, e com todo o devido respeito por diferente entendimento, cremos que a única solução adequada, até ao fim do registo predial, é confirmar a sentença recorrida, por ser a que permite que a realidade registral corresponda à realidade da titularidade do direito registando – dado que a existência e validade da aquisição em hasta pública está assente, tendo na altura sido cumprido editalmente o disposto no (então art.º 219.º) art.º 119.º, n.º 1 e n.º 3⁽¹¹¹⁾, nada tendo sido dito.

Segundo o disposto no art.º 1.º do C.R.P., “[o] registo predial destina-se

essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, *tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*”⁽¹²¹⁾.

Sem prejuízo do já mencionado respeito, seguindo à letra o entendimento da Sra. Conservadora (em parte transcrito, quer das alegações, quer das conclusões), e tendo em conta que o prédio está registado definitivamente desde 11/02/1888 a favor de CC – sendo um facto notório, valorável nos termos do art.º 412.º, n.º 1, do C.P.C., que já faleceu –, e que o registo provisório caduca em seis meses, cairemos num impasse sem fim, mantendo-se registada a propriedade do prédio a favor de uma pessoa falecida; ademais, a inscrição tem apenas o valor de presunção, como resulta do art.º 7.º do C.R.P., “[o] registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”. Concordamos com a primeira instância quando afirma que “afigura-se que o único obstáculo que se pode levantar à conversão do registo de aquisição em definitivo é a caducidade do registo definitivo das penhoras, para o que contribuiu inevitavelmente a inércia do arrematante, que não procedeu ao registo da fracção adquirida a seu favor. Nesta sede, como bem salienta a Exm^a Sr^a Conservadora no seu despacho de sustentação, o registo da penhora visa permitir ao adquirente na venda judicial registar a sua aquisição, mesmo que, no momento do pedido de registo, a situação jurídica do prédio já se mostre alterada, designadamente se for, entretanto, registado a favor de [outrem]. E, por isso, como diz, o registo da penhora é «pela sua própria natureza, um registo provisório, não no sentido rigoroso de provisoriedade por natureza ou por dúvidas, mas antes de que a sua vigência é necessariamente temporária ou transitória – a sua inscrição destina-se a atingir um determinado fim – o registo de aquisição a favor do adquirente no processo executivo – e não um fim em si mesmo». *Partindo dessa natureza temporária e do seu fim, mais importante do que saber se o registo da penhora subsiste, à data em que o adquirente pretende registar o seu direito, é saber se tal registo subsistia, à data em que adquiriu o mesmo direito. Em face da certidão junta pela recorrente, a resposta é afirmativa*”⁽¹³¹⁾.

Ou seja, se o adquirente tivesse agido diligentemente, o problema não se teria colocado e não teríamos este processo, mas assim não foi, pelo que – e como frisado pelo tribunal *a quo* “[p]elo que temos vindo a expor, afigura-se que o simples facto do registo da penhora, anterior à aquisição judicial do direito, ter entretanto caducado, não deverá obstar ao registo como definitivo da aquisição levada a cabo pelo mesmo BB”, por, como ali também referido “a hipótese de uma outra transmissão, posterior à penhora, a um terceiro adquirente e registo desta, levantada pela Sr^a Conservadora, é puramente hipotética, na medida em que do registo do imóvel apenas consta o registo

definitivo de aquisição, já de meados do séc. XIX, a favor de HH – leia-se CC”. Mas, e como dissemos, só esta solução permite ultrapassar o impasse gerado e que o registo predial cumpra o seu fim (art.º 1.º) – tanto mais que, tendo em conta a mera presunção resultante do art.º 7.º, havendo eventual lesado sempre poderá lançar mão da ação própria – dado que não se nos afigura fazer sentido que o imóvel continue registado definitivamente desde 11/02/1888 a favor de CC.

-

Sem custas, nos termos do art.º 4.º, n.º 1, al. g), do R.C.P.

III - DECISÃO

Pelos motivos expostos, e nos termos das normas invocadas, acordam os juízes destes autos no Tribunal da Relação do Porto em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela Sra. Conservadora e confirma-se a decisão recorrida.

Sem custas, nos termos do art.º 4.º, n.º 1, al. g), do R.C.P.

-

Oportunamente cumpra-se o disposto no art.º 117.º M do C.R.P., devolvendo os autos à Conservatória do Registo Predial.

-

Porto, 23/02/2026.

-

Este acórdão é assinado eletronicamente pelos respetivos:

Relator: Jorge Martins Ribeiro;

1.ª Adjunta: Anabela Mendes Morais e

2.º Adjunto: José Eusébio Almeida.

[1] Mais detalhada do que em rigor seria preciso; porém, cremos que facilita a compreensão do processo.

[2] Há lapsos de escrita, pois quer no despacho da Sra. Conservadora, quer nos factos provados, como veremos, ora surge como HH, ora como CC.

Porém, atentando nos documentos juntos com a 1ª referência do histórico *Citius* (três, um com 78 pp, outro com 116 e outro com 123, sendo que muitas das páginas estão em branco, outras em preto, outras ilegíveis e outras manuscritas com uma caligrafia para nós ilegível), constatamos que o nome correto é CC, a p. 116 do doc. n.º 2.

[3] Negrito e sublinhado no original.

[4] Cujo teor damos integralmente por reproduzido.

[5] Itálico e aspas inglesas (agora substituídas por francesas) no original.

[6] Vimos já que é lapso de escrita, o nome correto é CC.

[7] Sendo a inscrição de 11/02/1888 é um facto notório que a titular inscrita, então já maior, por registo definitivo já faleceu...

[8] Itálico e interpolação nossa.

[9] Itálico nosso.

[10] Itálico nosso.

[11] Transcrevemos em nota o respetivo teor:

“1 - Havendo registo provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência sobre os bens inscritos a favor de pessoa diversa do requerido, executado ou insolvente, deve efetuar-se no respetivo processo a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou direito lhe pertence.

3 - Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do registo” (itálico nosso).

[12] Itálico nosso.

[13] Aspas inglesas no original (agora substituídas por francesas);
interpolação e **itálico** nosso.