Registos prediais nos países da UE

Portugall

Nesta página pode encontrar uma panorâmica do registo predial português.

Registo Predial

O registo predial visa, essencialmente, dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário e é, em regra, obrigatório para todos os factos titulados a partir de 21 de julho de 2008.

O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

Em Portugal, o registo predial é assegurado por serviços de registo, dirigidos por conservadores.

Os serviços de registo são serviços desconcentrados do Instituto dos Registos e do Notariado, que é um instituto público integrado na administração indireta do Estado e sob superintendência e tutela do Ministério da Justiça. Estes serviços estão dispersos por todo o território nacional, em cada município, mas a sua competência não é delimitada em função do território podendo praticar atos relativos a qualquer imóvel sito em Portugal.

Factos sujeitos a registo predial:

Nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Código do Registo Predial, estão sujeitos a registo:

Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;

Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;

Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados na alínea a);

As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações;

A mera posse;

A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;

A cessão de bens aos credores;

A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos;

A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia;

A afetação de imóveis ao caucionamento das reservas técnicas das companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;

A locação financeira e as suas transmissões;

O arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural;

A penhora e a declaração de insolvência;

O penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos e quaisquer outros atos ou providências que incidam sobre os mesmos créditos;

A apreensão em processo penal;

A constituição do apanágio e as suas alterações;

O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;

O ónus de casa de renda limitada ou de renda económica sobre os prédios assim classificados;

O ónus de pagamento das anuidades previstas nos casos de obras de fomento agrícola;

A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramentos municipais;

Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;

A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;

Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados;

O título constitutivo do empreendimento turístico e suas alterações.

Estão, igualmente, sujeitas a registo as ações que tenham como fim, principal ou acessório:

O reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos anteriormente, bem como as ações de impugnação pauliana;

A reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;

As decisões finais proferidas nas ações anteriores, logo que transitem em julgado;

Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como, de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens; e

As providências decretadas nos procedimentos referidos anteriormente.

Princípios do registo predial

Princípio da oponibilidade a terceiros

Segundo o artigo 5.º do Código do Registo Predial, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo, exceto:

a aquisição, fundada na usucapião, dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;

as servidões aparentes; e

os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

Princípio da prioridade

Nos termos do artigo 6.º do Código do Registo Predial, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.

Princípio da legalidade

Nos termos do artigo 68.º do Código do Registo Predial, a viabilidade do pedido de registo é apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.

Princípio do trato sucessivo

Nos termos do artigo 34.º do Código do Registo Predial, o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

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 do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo, com exceção dos casos de registo de aquisição com base em partilha em que a inscrição prévia é sempre dispensada.

No 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, salvo, se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

Princípio da eficácia entre partes

Nos termos do artigo 4.º do Código do Registo Predial, os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, com exceção da constituição de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo.

Regra geral do prazo para o registo

Em regra, e de acordo com o artigo 8.º-C, n.º 1 do Código do Registo Predial, o registo deve ser pedido no prazo de 2 meses a contar da data em que os factos tiverem sido titulados.

Outras características do processo de registo

Princípio da instância

No registo predial vigora, como regra geral, o princípio da instância, ou seja, o registo é feito a pedido de quem tem legitimidade (artigo 41.º do Código do Registo Predial).

Tem legitimidade para pedir o registo os sujeitos, ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção.

O pedido pode ser feito presencialmente, por via eletrónica ou por correio.

Só podem ser registados factos com base em documentos que os comprovem. Os factos respeitantes a prédios são titulados, em regra, por escritura pública ou por documento particular autenticado (documento autenticado por notário, advogado, solicitador ou conservador dos registos e depositado eletronicamente no sítio de Internet do predial online).

Suprimento de deficiências

Existe um mecanismo obrigatório de suprimento de deficiências previsto no artigo 73.º do Código do Registo Predial que consiste num procedimento que precede a decisão de qualificação e que deve ser utilizado quando existam deficiências que possam ser supridas oficiosamente, com base nos documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo competente, ou por acesso direto à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da Administração Pública.

Não sendo possível o suprimento oficioso e desde que a deficiência não envolva novo pedido de registo, nem constitua motivo de recusa com fundamento de que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo, que é manifesta a nulidade do facto ou que o registo já foi lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas, e a mesma possa ser suprida pelo interessado, o serviço de registo competente comunica ao requerente esse facto, por escrito, por correio eletrónico ou sob registo postal para que este este, no prazo de cinco dias, proceda ao suprimento.

No caso de existir deficiência que não seja colmatável pela ação do requerente, ainda assim, o registo não deve ser lavrado provisoriamente, nem recusado, se as deficiências em causa respeitarem à omissão de documentos a emitir pelas entidades ou serviços da Administração Pública e a informação deles constante não puder ser obtida por acesso às respetivas bases de dados. Neste caso, os serviços devem diligenciar pela obtenção dos documentos diretamente junto dessas entidades.

Prazo de execução dos registos

O conservador faz o registo no prazo de 10 dias a contar da data da apresentação.

Sempre que o registo seja qualificado em termos diferentes do solicitado, o requerente é notificado, com despacho fundamentado, e pode recorrer, hierarquicamente ou por via judicial.

Custos

O registo predial está sujeito aos custos previstos no Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro).

Acesso à informação do registo

Para além das certidões em papel, a informação pode ser acedida facilmente através da Internet, em http://www.predialonline.pt/, através de uma certidão eletrónica, com informação permanentemente atualizada sobre a situação jurídica dos prédios e com a menção dos pedidos de registo pendentes.

O acesso é possível através de uma assinatura anual e tem um custo de 15 ou 20 Euros, consoante o pedido de subscrição ou de renovação do acesso à certidão permanente do registo predial seja efetuado através do endereço eletrónico *supra* mencionado ou verbalmente num serviço de registo com competência para a prática de atos de registo predial. O pedido deve ser feito com base no número de descrição do prédio ou do seu número fiscal. Após o pagamento, a informação é disponibilizada mediante a inserção de um código de certidão.

O acesso à informação do registo pode, ainda, ser efetuado através da **Informação Predial Simplificada**, que consiste na disponibilização online de uma informação não certificada, permanentemente atualizada, contendo a descrição do prédio e a identificação do proprietário, o que permite a qualquer cidadão verificar, de forma mais simples e barata, se se encontram registadas sobre um determinado prédio penhoras, hipotecas ou quaisquer outros ónus ou encargos. Pela assinatura deste serviço é devido, por cada prédio, o pagamento da taxa de 6 Euros. A esta taxa acrescem 4 Euros quando o pedido seja efetuado verbalmente num serviço com competência para a prática de atos de registo predial.

Outros serviços

Em Portugal, estão disponíveis dois serviços especiais de registo predial: Predial Online e Casa Pronta.

Predial online

Na página http://www.predialonline.mj.pt/ podem ser requeridos registos, devendo os interessados autenticar-se com certificado digital.

No mesmo local é possível depositar, por via eletrónica, documentos particulares autenticados relativos a negócios jurídicos e autorizações de cancelamento de registos de hipotecas.

É, igualmente, possível gerar anúncios destinados a publicitar os elementos essenciais de negócios relativos a imóveis para que as entidades com direito legal de preferência possam manifestar a intenção de exercer, ou não, esse direito. É, ainda, possível consultar as publicações de notificações editais no âmbito dos processos especiais de justificação e de retificação.

Acesso ao registo Predial Online

O acesso à maioria da página eletrónica do Predial Online é gratuito. Todavia, o acesso a alguns serviços tem custos, fixados pelo Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro) e está reservado a utilizadores autenticados. A autenticação é efetuada através de um certificado digital e diz respeito, em especial, aos registos em linha (pedido e consulta do estado registral do imóvel) e aos depósitos de documentos (depósito e consulta).

Casa Pronta

O serviço Casa Pronta permite realizar num único balcão de atendimento, e de forma imediata, todas as formalidades necessárias à compra e venda, doação, permuta, dação pagamento, de prédios urbanos, mistos ou rústicos, com ou sem recurso a crédito bancário, à transferência de um empréstimo bancário para compra de casa de um banco para outro ou à realização de um empréstimo garantido por uma hipoteca sobre a casa. No serviço Casa Pronta também é possível realizar a constituição de propriedade horizontal.

Os procedimentos iniciam-se na conservatória de registo predial ou através de um banco, que pode aceder ao sítio Web inserindo um nome de utilizador e uma palavra-passe. Este processo pode ser acompanhado em qualquer momento.

O sítio Web permite a qualquer pessoa anunciar a transmissão de um imóvel, de modo a que as entidades, com direito legal de preferência, possam manifestar a intenção de exercer, ou não, esse direito.

Acesso ao Casa Pronta

O acesso ao procedimento tem os custos fixados no Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro).

O sítio Web Casa Pronta permite a qualquer pessoa anunciar a transmissão de um imóvel mediante o pagamento de uma taxa de 15 Euros.

As entidades com direito legal de preferência podem manifestar a intenção de exercer, ou não, esse direito de forma gratuita. Porém, neste caso, o acesso ao sítio Web é restrito.

Além disso, apenas terão acesso ao sítio Web Casa Pronta:

Bancos

Conservatórias do registo predial

Entidades que exerçam direitos legais de preferência.

O acesso é possível inserindo um nome de utilizador e uma palavra-passe.

Não existem restrições de acesso à consulta dos anúncios de exercício de direitos legais de preferência que podem ser visualizados gratuitamente.

Ligações úteis

Predial Online

Casa Pronta

Última atualização: 28/03/2023

As diferentes versões linguísticas desta página são da responsabilidade dos respetivos Estados-Membros. As traduções da versão original são efetuadas pelos serviços da Comissão Europeia. A entidade nacional competente pode, no entanto, ter introduzido alterações no original que ainda não figurem nas respetivas traduções. A Comissão Europeia declina toda e qualquer responsabilidade quanto às informações ou aos dados contidos ou referidos neste documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.