

Cessação dos efeitos do registo predial ***Termination of the Effects of Land Registration***

[10.29073/j2.v9i2.1280](#)

Recebido: 11 de julho de 2026.

Aprovado: 21 de agosto de 2026.

Publicado: 25 de agosto de 2026.

Autor/a: Ana Leite , ESTG/IPP, Portugal, 8170398@estg.ipp.pt.

Resumo

O presente trabalho analisa a cessação dos efeitos do registo predial no ordenamento jurídico português, enquanto componente essencial da segurança do comércio jurídico imobiliário e da constante atualização da publicidade registral.

Partindo de uma breve caracterização do registo predial, da sua função publicitária e dos seus principais efeitos substantivos, procede-se ao estudo sistemático do regime constante do Código do Registo Predial, com especial enfoque no artigo 10.º e nas normas relativas à caducidade e ao cancelamento das inscrições.

São examinadas, em particular, as modalidades de cessação por transferência mediante novo registo, por caducidade e por cancelamento, bem como os prazos de vigência de determinados registos, o regime dos registos provisórios e a disciplina da venda executiva e respetivo efeito purgativo.

Pretende-se demonstrar como estes mecanismos permitem aproximar, de forma dinâmica, a situação publicitada no registo da realidade jurídica efetiva, garantindo a tutela da confiança de quem nele se baseia e contribuindo para a transparência e estabilidade do tráfico imobiliário.

Palavras-Chave: Caducidade; Cancelamento; Cessação dos Efeitos do Registo; Transferência.

Abstract

This paper analyzes the termination of the effects of land registration within the Portuguese legal system, as an essential component of the security of real estate transactions and the continuous updating of registry publicity.

Starting with a brief characterization of land registration, its publicity function, and its main substantive effects, the study proceeds to a systematic examination of the regime set out in the Portuguese Land Registry Code, with particular focus on Article 10 and the rules concerning the expiration and cancellation of registrations.

It specifically examines the different forms of termination, namely through transfer by means of a new registration, expiration, and cancellation, as well as the duration of certain registrations, the regime of provisional registrations, and the framework governing judicial sales and their purging effect.

The aim is to demonstrate how these mechanisms dynamically align the situation disclosed in the registry with the actual legal reality, ensuring the protection of the reliance of those who depend on it and contributing to the transparency and stability of real estate transactions.

Keywords: Cancellation; Expiry; Termination of the Effects of the Registration; Transfer.

1. Considerações Iniciais

O registo predial ocupa, no ordenamento jurídico português, uma posição central na tutela da segurança jurídica imobiliária, ao assegurar a publicidade da situação jurídica dos prédios e permitir a identificação dos direitos que sobre eles recaem, dos respetivos titulares e dos ónus que os afetam.

Mais do que um simples arquivo de inscrições, o registo constitui um instrumento de certeza e confiança no comércio jurídico, aproximando a realidade registal da realidade jurídica efetiva.

A eficácia do registo, porém, não é estática nem perpétua e os efeitos das inscrições podem cessar por diferentes vias refletindo a natureza dinâmica do sistema registal. O registo deve então acompanhar a mutabilidade das relações jurídicas, atualizando-se em função das transmissões, ónus, extinções de direitos e decisões que incidem sobre os bens.

Este trabalho tem por objetivo analisar, de forma sistemática, o regime da cessação dos efeitos do registo predial, tal como resulta do Código do Registo Predial, com especial enfoque no artigo 10.º e nas normas relativas à caducidade e ao cancelamento, bem como na disciplina da venda executiva e respetivo efeito purgativo previsto no artigo 824.º do Código Civil.

Pretende-se mostrar como estes mecanismos permitem atualizar a publicidade registal, proteger a confiança de quem se apoia no registo e promover a transparência e estabilidade do tráfico imobiliário

2. Enquadramento Geral do Registo Predial

O princípio clássico *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* – ninguém pode transmitir para outrem um direito maior do que aquele que possui – constitui o pano de fundo do sistema registal¹.

O registo predial visa publicitar a situação jurídica dos prédios, designadamente quanto ao direito de propriedade e demais direitos reais que sobre eles incidam, reforçando a segurança das transações e a tutela da confiança dos terceiros que se baseiam na informação tabular.

O registo predial organiza-se segundo o critério do prédio: cada descrição predial funciona como núcleo em torno do qual se concentram as inscrições relativas a esse imóvel, identificando titulares, direitos e ónus².

Sobre esta estrutura assentam vários princípios fundamentais: Legitimação³: apenas o titular definitivamente inscrito está, em regra, legitimado para transmitir ou onerar o direito, servindo a inscrição como base de controlo para a prática de novos registos.

Prioridade⁴: o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe sigam relativamente aos mesmos bens, segundo a ordem de apresentação e de registo.

Presunção de verdade⁵: o registo definitivo faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos termos registados, presunção ilidível, mas oponível a terceiros, ancorada na presunção legal do art. 350.º do CC.

Trato sucessivo⁶: cada novo registo deve apoiar-se no imediatamente anterior relativo ao mesmo direito e prédio, criando uma cadeia contínua de transmissões e ónus.

No plano funcional, o registo predial é predominantemente declarativo: as situações jurídicas sobre imóveis constituem-se, transmitem-se ou extinguem-se pelo título causal, cabendo ao registo publicitar essas realidades e tornar os direitos oponíveis a terceiros⁷.

¹ ASCENSÃO, J. O. (2000), *Direito Civil – Reais*, 5.ª ed. (reimpressão), Coimbra Editora, Coimbra, p. 380-381.

² SEABRA LOPES, J. (2009), *Direito dos Registos e do Notariado*, 5.ª edição, Almedina, Coimbra, p. 392.

³ Cfr. Art. 9.º C.R. Predial

⁴ Cfr. Art. 6.º C.R. Predial

⁵ Cfr. Art. 7.º C.R. Predial

⁶ Cfr. Art. 34.º C.R. Predial

⁷ ASCENSÃO – José de Oliveira, *Direito Civil – Reais*, 5.ª ed. (reimpressão), Coimbra Editora, Coimbra, 2000, p. 380-381.

Em certos casos, porém, a lei atribui ao registo natureza constitutiva, exigindo-o como condição de existência do próprio direito na ordem jurídica⁸.

O conservador exerce, neste contexto, um controlo de legalidade formal e material, nos termos dos art. 68.º e ss. C.R. Predial, qualificando os títulos apresentados à luz da lei e da situação pré-existente.

Da sua decisão resultam registos definitivos ou provisórios (por natureza ou por dúvidas), ou a recusa do pedido⁹.

A combinação entre publicidade, prioridade, presunção e trato sucessivo confere ao registo predial a capacidade de funcionar como “memória jurídica” do imóvel, vocacionada sobretudo para dar a conhecer a situação jurídica atual, sem perder o registo histórico necessário à reconstituição da cadeia de transmissões.

É precisamente no modo como o sistema trata a cessação dos efeitos das inscrições que se revela a sua aptidão para acompanhar, com flexibilidade controlada, a evolução dos direitos reais.

3. Transferência de Efeitos mediante Novo Registo

3.1. O Noção e Fundamento

De acordo com o art. 10.º C.R. Predial, os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo¹⁰.

Esta via de cessação está diretamente ligada à transmissão do direito inscrito para um novo titular: sempre que o titular registado dispõe do direito, lavra-se um novo registo de aquisição a favor do adquirente, que passa a beneficiar dos efeitos registais.

O fundamento desta solução reside na articulação entre os princípios da legitimação e do trato sucessivo. O titular definitivamente inscrito está legitimado para transmitir, uma vez registada a aquisição a favor do novo sujeito, os efeitos projetam-se sobre este, que passa a ser a referência tabular relevante para futuras transmissões ou onerações.

A inscrição anterior não desaparece, mas perde eficácia atual perante terceiros, assumindo um estatuto meramente histórico, destinado a documentar o percurso registal do prédio¹¹.

O registo recente “absorve” os efeitos registais, garantindo que a publicidade acompanha a sucessão de titulares.

3.2. Exemplo Clássico: Compra e Venda de A para B

Como exemplo ilustrativo podemos colocar o seguinte cenário: um prédio inscrito em nome de A, por registo definitivo de aquisição.

A celebra uma escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda, através do qual aliena o imóvel a B; apresentado o título, lavra-se o registo de aquisição a favor de B.

Com este novo registo, os efeitos registais transferem-se para a inscrição de B, passando a inscrição de A a mero histórico, nos termos do art. 79.º, n.º 4 C.R. Predial.

Doravante, qualquer hipoteca, penhora ou outro ónus sobre o prédio deverá apoiar-se na titularidade de B, sob pena de quebra do trato sucessivo.

⁸ O registo da hipoteca é obrigatório e constitutivo da sua eficácia, mesmo entre as partes, nos termos do artigo 687.º do Código Civil.

⁹ GUERREIRO, J.A.M., Publicidade e Princípios do Registo - Consultado em[27.03.2026]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

¹⁰ ISABEL PEREIRA MENDES, Código do Registo Predial Anotado e Comentado e Diplomas Conexos, 17.ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, anot. ao art. 10.º, p. 175-176.

¹¹ IRN - Parecer n.º C.P. 54/2012 SJC-CT, de 24-01-2013. Relator Carlos Manuel Santana Vidigal.

No sistema informático, a inscrição de A deixa de figurar nas consultas correntes, embora permaneça acessível em informações completas.

3.3. Histórico das Inscrições

O art.º 79.º, n.º 4 C.R. Predial determina que, sempre que cessam os efeitos de um registo, as inscrições ou cotas de referência indiquem que a informação deixou de estar em vigor.

No modelo desmaterializado, as inscrições cuja eficácia cessou são marcadas como “HISTÓRICO”: não surgem no quadro dos registos ativos, mas permanecem disponíveis para efeitos de reconstituição da cadeia de transmissões e de análise retrospectiva.

Esta solução concilia transparência – preservando o historial do prédio – com clareza, ao distinguir, de forma intuitiva, entre inscrições que produzem efeitos perante terceiros e inscrições sem eficácia atual.

Do ponto de vista prático, simplifica-se a leitura da ficha predial, sem sacrificar a possibilidade de controlo da evolução registal do imóvel¹².

4. Caducidade dos Registos Prediais

4.1. Noção e Natureza

A caducidade é uma forma de extinção automática dos efeitos do registo, operando *ope legis* pelo decurso do prazo ou pela verificação das condições previstas na lei, sem necessidade de um ato constitutivo de extinção¹³.

O art. 11.º C.R. Predial consagra um prazo geral para os registos provisórios e remete para outros preceitos os casos especiais. O art. 12.º prevê prazos de caducidade para determinados registos definitivos, baseados na presunção de extinção da situação jurídica publicitada.

No domínio dos registos provisórios, a regra é a vigência por seis meses, salvo disposição especial em contrário, caducando o registo se, nesse período, não for convertido em definitivo ou renovado quando a lei o permita.

A caducidade, uma vez verificada, deve ser anotada pela conservatória, para evitar que a informação tabular continue a aparentar uma situação que a lei considera extinta¹⁴.

Quanto aos registos definitivos, a caducidade prevista no art. 12.º não visa desproteger o titular, mas impedir a perpetuação, sem controlo, de inscrições que se presumem ultrapassadas, simplificando a leitura do registo e promovendo a concordância entre realidade registal e realidade material.

Importa separar o plano registal do plano substantivo: a caducidade do registo nem sempre implica a extinção do direito. Em certas situações, significa apenas perda da publicidade e da eficácia *erga omnes*, subsistindo o direito no plano material, embora sem a proteção reforçada que o registo confere.

A distinção entre o plano registal e o plano substantivo é especialmente visível no caso da hipoteca, pois a caducidade do registo ou mesmo a extinção da hipoteca não implica, por si só, a extinção do crédito garantido.

Com efeito, como refere o art. 730.º do CC¹⁵ e confirma a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça¹⁶, o credor pode perder a garantia hipotecária e a oponibilidade reforçada decorrente do registo, mas o direito de crédito subsiste no plano material, embora como crédito comum.

¹² IRN - Parecer n.º C.P. 54/2012 SJC-CT, de 24-01-2013. Relator Carlos Manuel Santana Vidigal.

¹³ PEREIRA MENDES, I. (2009), Código do Registo Predial Anotado e Comentado e Diplomas Conexos, 17.ª ed., Almedina, Coimbra, anot. ao art. 11.º, p. 175-176.

¹⁴ Cfr. Art. 11.º n.º 4 C.R. Predial.

¹⁵ O Código Civil prevê que a hipoteca se extingue, entre outras situações, pela extinção da obrigação garantida, pela prescrição a favor de terceiro adquirente, pelo perecimento da coisa ou pela renúncia do credor.

¹⁶ SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Processo nº 718/11.2TBMAI-B.P1.S1, de 22 de março de 2018. Relator Álvaro Rodrigues.

4.2. Registos Provisórios por Natureza

Os registos provisórios por natureza são os que a própria lei qualifica como tais, em razão da natureza do facto a registar¹⁷.

O art. 92.º C.R. Predial elenca, a este título, situações em que a inscrição não pode, desde logo, assumir carácter definitivo, por incidir sobre realidades em formação ou dependentes de posterior confirmação, como:

- constituição da propriedade horizontal antes de concluída a construção;
- factos relativos a frações autónomas antes do registo definitivo da propriedade horizontal;
- aquisição antes de titulado o contrato, nomeadamente com base em contrato-promessa;
- certas ações e procedimentos que afetam a livre disposição dos bens¹⁸.

Nestes casos, a lei opta por permitir a publicitação de situações ainda não estabilizadas, mas sujeitando essa publicidade a um regime de duração limitada, precisamente para evitar que se eternizem restrições ou incertezas no registo.

Em regra, estes registos são válidos por seis meses, salvo previsão de prazos mais alargados ou ausência de caducidade em casos específicos legalmente previstos.

4.3. Registos Provisórios por Dúvidas

Os registos provisórios por dúvidas não resultam diretamente da lei, mas da atividade de qualificação do conservador.

Quando, no exercício do princípio da legalidade¹⁹, o conservador deteta deficiências que não justificam a recusa do pedido, mas impedem o registo definitivo – e que não se enquadram nas hipóteses de provisoriedade por natureza –, procede à lavratura de um registo provisório por dúvidas.

Esta solução permite dar a conhecer o facto, protegendo de algum modo os interesses do apresentante, sem sacrificar a segurança do sistema.

O ónus de afastar as dúvidas recai sobre o interessado, que deve apresentar documentos complementares ou corrigir o título dentro do prazo legal, caso contrário, o registo caduca.

Nos termos do art. 71.º, n.º 1 C.R. Predial, o despacho de provisoriedade é notificado ao apresentante, e é a partir dessa notificação que se conta, em regra, o prazo de seis meses para requerer a conversão em definitivo.

Se as causas da provisoriedade não forem removidas, o registo caduca automaticamente no termo do prazo.

4.4. Conversão em Definitivo

A conversão do registo provisório em definitivo constitui o mecanismo de superação da precariedade inerente à provisoriedade.

Em termos conceptuais, a conversão traduz-se na verificação dos pressupostos que justificavam a provisoriedade ou na remoção das dúvidas levantadas, mediante apresentação de documentos ou ocorrência de factos que completam a situação jurídica.

¹⁷ ISABEL PEREIRA MENDES, I. (2009), Código do Registo Predial Anotado e Comentado e Diplomas Conexos, 17.ª ed., Almedina, Coimbra, anot. ao art. 92.º.

¹⁸ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Processo nº 0352294, de 31 de maio de 2004. Relator Fonseca Ramos.

¹⁹ Cfr. Art. 68.º C.R. Predial



Uma vez preenchidos os requisitos, o registo converte-se em definitivo por averbamento, mantendo o número de apresentação e produzindo efeitos desde a data dessa apresentação, conforme o art. 6.º, n.º 3 C.R. Predial – elemento decisivo para a prioridade face a outros registos²⁰.

Quando existam registos dependentes (por exemplo, garantia baseada em aquisição provisória), a conversão do registo principal determina, em regra, a conversão dos dependentes e a caducidade dos incompatíveis, nos termos dos n.ºs 6 e 7 do art. 92.º.

4.5. Renovação dos Registos Provisórios

A renovação funciona como evento impeditivo da caducidade, permitindo prolongar a vigência de registos que, de outro modo, caducariam pelo decurso do prazo. Não existe, contudo, um mecanismo geral de renovação, pois esta só é admissível quando a lei a preveja expressamente.

Nos termos do art. 101.º, n.º 2, alínea e) C.R. Predial, a renovação efetua-se por averbamento, com base em documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade, prolongando a eficácia do registo pelo período legalmente estabelecido para cada tipo de inscrição.

A razão deste regime reside em compatibilizar a duração efetiva de certas situações em formação ou litigiosas com o prazo base de seis meses, evitando que a publicidade registal cesse prematuramente, pois o prazo de 6 meses revela-se insuficiente.

4.6. Aquisição Antes de Titulado o Contrato (Contrato-Promessa)

A aquisição antes de titulado o contrato, com base em contrato-promessa, prevista na alínea g) do n.º 1 do art. 92.º C.R. Predial, constitui um exemplo paradigmático de registo provisório por natureza associado ao regime específico de renovação.

Em princípio este registo, vigora por seis meses e caduca se não for convertido em definitivo, porém, quando assente em contrato-promessa de alienação, pode ser renovado por períodos de seis meses, até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido²¹.

A renovação depende de documento que comprove o consentimento das partes, já que prolonga a publicidade de uma expectativa aquisitiva que pode condicionar a circulação do bem.

O pedido de renovação do registo, formulado no impresso próprio e assinado pelas partes, é suficiente para expressar a vontade ou consentimento para a renovação, segundo o parecer do IRN²².

Caso não se encontre estipulado um prazo no contrato-promessa para a concretização do negócio prometido, não torna esse contrato inválido. Quando tal acontece, a solução dominante na doutrina e jurisprudência, admite renovação até um ano contado da data do próprio contrato-promessa, ou seja, estará o respetivo registo sujeito aos prazos legais do art. 92.º n.º 4²³.

Por razões de transparência, o extrato da inscrição deve indicar a data do contrato ou o termo do prazo para o contrato definitivo, permitindo a terceiros conhecerem os limites temporais da renovabilidade, facto que pode ser determinante no comércio jurídico imobiliário proferida.

²⁰ RODRIGUES, P. N. (2005), *Direito Notarial e Direito Registral – O Novo Regime Jurídico do Notariado Privado*. Coimbra: Almedina, p.328.

²¹Cfr. Art. 92.º n.º 4 C.R. Predial.

²²IRN – Parecer n.º R.P. 73/2012, de 26-02-2013. Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira.

²³ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. Processo nº 71/10.1TBALM.L1-1, de 12 de abril de 2011. Relator Manuel Ribeiro Marques.

5. Prazos Especiais de Vigência e Caducidade de Registos Definitivos

Paralelamente ao regime dos registos provisórios, o art. 12.º C.R. Predial estabelece prazos especiais de caducidade para determinados registos definitivos, partindo da presunção de que, decorrido certo tempo, a relação jurídica subjacente se encontra, em regra, extinta.

Entre estes casos contam-se:

- Hipotecas judiciais e certas hipotecas voluntárias ou legais, penhor e consignação de rendimentos: caducam ao fim de dez anos, renováveis por iguais períodos.
- Renúncia à indemnização por aumento de valor e ónus de colação: caducam após vinte anos, com possibilidade de renovação.
- Servidão, usufruto, uso e habitação, bem como hipotecas que garantam pensões periódicas: caducam ao fim de cinquenta anos, igualmente renováveis.

O prazo conta desde a data da apresentação (se o registo nasceu definitivo) ou desde a conversão (se inicialmente provisório), e a renovação faz-se a pedido dos interessados, por novo registo, sem necessidade de justificar a subsistência do direito²⁴.

5.1. Penhora, Insolvência e Arresto com Desatualização do Trato Sucessivo

Um dos domínios em que os prazos especiais de vigência assumem especial relevância é o das inscrições de penhora, declaração de insolvência e arresto quando exista, sobre os bens, registo de aquisição ou de reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, insolvente ou requerido.

Nestes casos, as inscrições são qualificadas como provisórias por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do art. 92.º, porque o titular inscrito não coincide com a pessoa contra quem foi instaurado o processo executivo ou de insolvência²⁵.

Esta inscrição é considerada provisória por natureza porque há uma falha no princípio do trato sucessivo, que se tenta resolver através de um processo judicial.

A lei criou um mecanismo rápido que permite resolver a questão nesse mesmo processo, sem pôr em causa os princípios e presunções do registo, e substituindo, quando necessário, a intervenção do titular inscrito. Esse mecanismo está previsto no art.119.º do C.R. Predial²⁶.

O legislador admite a possibilidade de o registo se encontrar desatualizado, reconhecendo que o executado pode ser, na realidade, o verdadeiro proprietário, embora o prédio continue registado a favor de terceiro.

Para resolver esta tensão entre a presunção registral e a necessidade de prosseguir a execução, o art. 119.º C.R. Predial estabelece um mecanismo específico de citação do titular inscrito, convidando-o a declarar, em prazo fixado, se o prédio lhe pertence ou não.

Se o titular inscrito nada disser ou não declarar que os bens penhorados não lhe pertencem, o tribunal ou o agente de execução comunica esse facto à conservatória, procedendo-se à conversão oficiosa da penhora,

²⁴ A OBRIGAÇÃO DE REGISTAR E O PRAZO PARA PROMOÇÃO DO REGISTO EFEITOS PRÁTICOS DO INCUMPRIMENTO. Consultado em [27.03.2026]. Disponível em: www.plataformalegal.com.pt.

²⁵ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Processo nº 2461/22.8T8AGD-D.P1, de 6 de fevereiro de 2025. Relator Manuela Machado.

²⁶ GUERREIRO, J. A. M. (2010), *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, p. 36.

insolvência ou arresto em definitivo. A jurisprudência tem reafirmado que a ausência de oposição por parte do titular inscrito legitima essa conversão da penhora em definitiva, assegurando o princípio do trato sucessivo²⁷.

Se, pelo contrário, o titular inscrito afirmar que os bens lhe pertencem, a questão desloca-se para o plano declarativo. O juiz remete os interessados para os meios processuais comuns, devendo o exequente intentar ação contra o titular inscrito para discutir a quem pertence o direito de propriedade.

Enquanto essa ação não for registada, a inscrição da penhora mantém o carácter provisório, caducando se o exequente não promover, em prazo, os atos de registo exigidos pelo art. 92.º, n.º 5, e pelo art. 119.º C.R. Predial.

A lei sanciona a inércia do exequente, que sendo o maior interessado em todo o processo deve ter um papel ativo na procura da satisfação dos seus interesses.

5.2. Registos Dependentes de Recusas Impugnadas

Os registos efetuados na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial de decisão de recusa, bem como durante o prazo para a sua interposição, são qualificados como provisórios por natureza²⁸.

Estes registos dependentes mantêm-se em vigor enquanto não houver decisão definitiva sobre o recurso.

Se o recurso for julgado procedente, lavra-se o registo inicialmente recusado e anota-se a caducidade dos provisórios incompatíveis, convertendo-se os dependentes que sejam compatíveis com a situação consolidada. Se o recurso for julgado improcedente ou não for interposto, a conservatória anota a caducidade dos registos dependentes e procede, se for caso disso, à conversão dos incompatíveis.

5.3 Registos Provisórios por Natureza sem Caducidade

Com a reforma introduzida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, o legislador afastou a aplicação de qualquer prazo de caducidade a determinadas inscrições - nomeadamente as previstas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do art. 92.º do C.R. Predial - que abrangem ações e procedimentos referidos no artigo 3.º, aquisições por partilha em inventário antes da sentença definitiva e a declaração de insolvência antes do trânsito em julgado.

Esta opção legislativa tem sido alvo de críticas na doutrina, em especial por Mouteira Guerreiro²⁹, que sublinha que inscrições sem prazo de caducidade assumem, na prática, natureza definitiva. Tal característica poderá desvalorizar os prédios e restringir a sua livre circulação por tempo indeterminado, mesmo quando o litígio se venha a revelar infundado.

Contudo, o afastamento da caducidade pode também ser interpretado como uma medida prudente. Dada a complexidade e a duração imprevisível dos processos judiciais e de insolvência, a imposição de um limite temporal rígido poderia gerar insegurança jurídica, extinguindo registos de situações ainda juridicamente “vivas”.

O desafio consiste, assim, em conciliar a tutela dos direitos dos demandantes com a necessidade de garantir a fluidez do comércio jurídico imobiliário numa ótica de segurança jurídica dinâmica.

5.4. Suspensão do Prazo de Caducidade

O art.148.º, n.º os 2 e 3 C.R. Predial prevê a suspensão do prazo de caducidade em determinadas situações de contencioso registal.

O prazo suspende-se a partir da interposição de recurso hierárquico ou da apresentação de impugnação judicial contra decisão do conservador, mantendo-se suspenso até à anotação da improcedência ou desistência do recurso, da sua deserção ou da paragem por mais de 30 dias por inércia do recorrente.

²⁷ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. Processo nº 10069/2005-6, de 19 de janeiro de 2006. Relator Fátima Galante.

²⁸ Cfr. Art. 92.º n.º 2 d) C.R. Predial

²⁹ GUERREIRO, J.A. M., Publicidade e Princípios do Registo - Consultado em [04.04.2026]. Disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.

Se a recusa for julgada insubsistente, o registo provisório converte-se oficiosamente em definitivo; se se mantiver provisório, o prazo retoma o seu decurso normal a partir da anotação da decisão.

Assim, evita-se que a caducidade ocorra durante a pendência do litígio, o que poderia prejudicar o interessado que recorreu de boa-fé³⁰.

5.5. Momento Inicial do Prazo de Caducidade

O Código do Registo Predial fixa o prazo de vigência dos registos provisórios (regra geral: seis meses), mas não indica expressamente a partir de quando começa a correr o respetivo prazo de caducidade.

Durante algum tempo entendeu-se que esse prazo deveria iniciar-se na data da apresentação, isto é, no dia em que o pedido é lançado no diário, porém, esta solução reduzia, na prática, a vigência efetiva do registo, porque uma parte do prazo escoava antes de o conservador qualificar o pedido, violando o princípio da incolumidade do prazo e diminuindo as garantias dos titulares.

A solução que acabou por se afirmar parte do art. 329.º do CC, segundo o qual, se a lei não fixar outra data, o prazo de caducidade começa a correr no momento em que o direito puder ser exercido.

Em registo predial, entende-se que isso sucede quando o interessado conhece a decisão da conservatória e os respetivos fundamentos, isto é, com a notificação do despacho de qualificação.

Assim, no registo provisório por dúvidas, o prazo de caducidade começa a contara partir da data em que o despacho é notificado ao apresentante, pois é nesse momento que este fica em condições de reagir, de suprir deficiências ou de pedir conversão em definitivo.

O art. 71.º do C.R.P concretiza este mecanismo ao determinar, no n.º 1, que os despachos de recusa e de provisoriedade por dúvidas sejam proferidos pela ordem do diário e notificados ao apresentante no prazo de dois dias, sendo a notificação acompanhada de cópia do despacho com os fundamentos. A partir desta notificação começa a correr o prazo de caducidade.

No que toca aos registos provisórios por natureza, previstos no art. 92.º, a provisoriedade decorre diretamente da lei, mas o art. 71.º, n.º 2, prevê igualmente a notificação da qualificação aos interessados, salvo em certas alíneas³¹, sempre que há notificação, o prazo de caducidade conta-se, em princípio, desde essa data.

Já nos casos de registos provisórios por natureza em que não existe notificação, a doutrina registal e a jurisprudência têm entendido que o prazo de caducidade se deve contar a partir do momento em que o registo se considera efetivamente lavrado, ou, quando a lei fixa um prazo para a sua elaboração, a partir do termo desse prazo, se o registo tiver sido feito dentro dele³².

Deste modo, quando há notificação, o termo inicial da caducidade está ligado à data em que o interessado toma conhecimento da decisão, quando não há notificação, o termo inicial liga-se ao momento em que o registo passa a existir juridicamente.

Por fim, o art. 71.º, n.º 3, impõe que a data da notificação seja anotada na ficha do registo, o que hoje assume grande importância, especialmente depois da abolição da competência territorial das conservatórias. Esta anotação permite a qualquer conservador, e a terceiros que consultem a ficha, verificar de forma imediata se o

³⁰ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA. Processo nº 422/12.4TBCTB.C1, de 28 de janeiro de 2014. Relator Catarina Gonçalves.

³¹ Pois nesses casos os registos já são pedidos como provisórios ab initio, daí não existir a necessidade do apresentante ser notificado.

³² PRAZO DE CADUCIDADE DOS REGISTOS PROVISÓRIOS POR DÚVIDAS A IMPORTÂNCIA DA DATA DE NOTIFICAÇÃO A SUSPENSÃO DO PRAZO COM BASE NO PEDIDO DE CONVERSÃO - Consultado em [04.04.2026]. Disponível em: www.plataformalegal.com.pt.



registro provisório ainda está em vigor e até quando se manterá válido, tornando transparente o cálculo do prazo de caducidade.

A doutrina administrativa sublinhou que a data a inscrever deve ser a da efetiva notificação ao interessado, e não a da simples expedição da carta, pois é apenas a partir da receção da notificação que o titular pode realmente exercer o seu direito³³.

5.6. Caducidade de Registos Definitivos

O art. 12.º C.R. Predial prevê prazos especiais de caducidade para determinados registos definitivos, baseados na presunção de extinção da situação jurídica publicitada.

A título exemplificativo, prevê-se um prazo de dez anos para hipotecas judiciais e para hipotecas voluntárias ou legais de valor reduzido, bem como para registos de penhor e consignação de rendimentos; prazos de vinte anos para certos ónus, como renúncia à indemnização por aumento de valor e ónus de colação; e prazos de cinquenta anos para servidões, usufruto, uso e habitação, bem como para hipotecas que garantam pensões periódicas.

Em todos estes casos, a renovação é possível por iguais períodos, a pedido dos interessados, sem necessidade de justificar a subsistência do direito, operando o registro de renovação como meio de manter a publicidade atualizada.

O prazo conta desde a data da apresentação, se o registro nasceu definitivo, ou desde a conversão, se foi inicialmente provisório.

6. Cancelamento do Registo Predial

6.1. Noção e Fundamentos

O cancelamento é uma forma autónoma de cessação dos efeitos do registro, distinta da caducidade, na medida em que depende, em regra, de um ato específico que o fundamente.

De acordo com o art. 101.º, n.º 2 do C.R. Predial, o cancelamento total ou parcial efetua-se por averbamento, podendo resultar de requerimento dos interessados, de decisão judicial ou administrativa, ou operar oficiosamente nos casos previstos na lei.

O artigo 13.º enumera as principais causas de cancelamento: extinção do direito registado, execução de decisão administrativa e execução de decisão judicial transitada em julgado.

Em todas estas hipóteses, o cancelamento visa reconduzir o registro à realidade substantiva, eliminando inscrições que já não encontram suporte jurídico ou cuja manutenção seria contrária à verdade tabular³⁴.

6.2. Cancelamento por Extinção de Direitos e Ónus

O registro deve ser cancelado quando se verifique a extinção dos direitos ou ónus que publicita, sob pena de a ficha predial continuar a refletir uma realidade jurídica ultrapassada.

O usufruto extingue-se pelas causas previstas no art. 1476.º do CC e o direito de superfície pelas previstas no art. 1536.º. Verificada alguma dessas situações, deve ser requerido o cancelamento do respetivo registro no prazo de dois meses a contar da data da extinção, conforme resulta do art. 8.º-C do C.R. Predial.

O cancelamento depende, em regra, de pedido, em obediência ao princípio da instância³⁵, cabendo aos interessados promover o registro quando ocorra a extinção do direito.

³³ PRAZO DE CADUCIDADE DOS REGISTOS PROVISÓRIOS POR DÚVIDAS A IMPORTÂNCIA DA DATA DE NOTIFICAÇÃO A SUSPENSÃO DO PRAZO COM BASE NO PEDIDO DE CONVERSÃO - Consultado em [04.04.2026]. Disponível em: www.plataformalegal.com.pt.

³⁴ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA. Processo nº 2372/20.1T8CBR.C1, de 7 de novembro de 2023. Relator Fonte Ramos.

³⁵ Cfr. Art. 41.º C.R. Predial.

Todavia, se o facto extintivo se encontrar acompanhado de um registo de aquisição que torne patente a extinção – como sucede, por exemplo, na consolidação do usufruto na propriedade –, o cancelamento deve ser efetuado oficiosamente, nos termos do art. 97.º, n.º 1, do C. R. Predial, dispensando-se novo impulso procedimental.

O mesmo raciocínio vale para os ónus e encargos registados. O registo do ónus de inalienabilidade deve ser cancelado com base em documento que comprove o cumprimento das obrigações previstas no diploma que o instituiu ou com fundamento no decurso do prazo pelo qual foi constituído o ónus, se este tiver carácter temporário. Já o registo do ónus de não fracionamento pode ser cancelado com fundamento em deliberação camarária que revogue a deliberação anterior que autorizara o destaque da parcela, fazendo cessar a razão de ser do ónus.

Em todas estas hipóteses, o cancelamento atua como mecanismo de “limpeza” da informação tabular, afastando ónus e direitos extintos e preservando a legibilidade e fiabilidade do registo.

6.3. Cancelamento Administrativo

Em certos domínios, a lei confere relevância registral a decisões administrativas, que podem determinar o cancelamento de registos.

O exemplo paradigmático encontra-se no regime jurídico da urbanização e edificação: quando o alvará ou a comunicação prévia são cassados por caducidade, revogação, anulação ou declaração de nulidade, a decisão é comunicada pelo presidente da câmara municipal à conservatória, para anotação e cancelamento do registo correspondente³⁶.

Este modelo assegura a articulação entre o sistema administrativo e o sistema registal, garantindo que o registo não continue a publicitar situações urbanísticas que, no plano substantivo, já não subsistem ou foram invalidadas.

6.4. Cancelamento Judicial e Princípio da Legalidade

Os registos podem ainda ser cancelados com base em decisão judicial transitada em julgado que declare, por exemplo, a nulidade ou anulação de um negócio causal, a extinção de determinado direito real ou o levantamento de uma medida cautelar.

As decisões judiciais beneficiam da força obrigatória prevista no n.º 2 do art.º 205.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as decisões de quaisquer outras autoridades.

A jurisprudência tem afirmado, porém, que o juiz não dispõe de poder para impor, de forma vinculativa, a prática do ato de registo³⁷.

A sentença constitui título para o cancelamento, mas cabe ao conservador, no âmbito do princípio da legalidade, qualificar esse título com autonomia técnica, verificando se se encontram reunidos os pressupostos registais para o ato pretendido.

O conservador controla a regularidade formal, a identificação do prédio, a compatibilidade com a situação tabular e a inexistência de obstáculos, sem reexaminar o mérito da decisão judicial, porquanto não lhe compete dirimir conflitos ou litígios, sob pena de se admitir uma duplicação indevida da apreciação da mesma questão.

³⁶ IRN - Parecer n.º C.P. 83/2010 SJC-CT – de 29-04-2010. Relatora Isabel Ferreira Quelhas Geraldês.

³⁷ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA. Processo nº 2372/20.1T8CBR.C1, de 7 de novembro de 2023. Relator Fonte Ramos.



6.5. Cancelamento Corretivo e Declarativo

Para além do cancelamento determinado pela extinção do direito, a doutrina e a jurisprudência admitem igualmente um cancelamento de natureza corretiva ou declarativa, vocacionado para expurgar do registo inscrições viciadas, indevidas ou duplicadas³⁸.

Neste plano, o cancelamento não traduz uma alteração da realidade substantiva, antes visa recompor a exatidão da publicidade registal, restabelecendo a coerência do trato sucessivo e a confiança na verdade da ficha predial.

Em qualquer das situações, a eliminação da inscrição faz cessar a presunção registal de existência do direito prevista no art. 7.º do C. R. Predial, passando o assento a valer apenas como dado histórico. Daí que, em princípio, o direito deixe de poder ser oponível a terceiros com base no registo, sem prejuízo de eventuais efeitos materiais que subsistam autonomamente na esfera substantiva Islândia³⁹.

7. Venda Executiva e Efeito Purgativo

7.1. Regra do Artigo 824.º do Código Civil

A venda executiva encontra-se regulada, quanto ao seu efeito purgativo, no art.º 824.º, n.º 2 do CC.

De acordo com esta norma, a venda executiva transmite os bens livres dos direitos reais de garantia que os onerem, bem como dos direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, salvo os que produzam efeitos *erga omnes* independentemente de registo.

Em termos materiais, a venda em execução judicial “limpa” o bem de determinados ónus, assegurando ao adquirente uma posição reforçada e facilitando a realização do valor dos bens penhorados.

Os direitos reais de garantia – como hipoteca ou penhor – caducam em regra com a venda executiva, independentemente da sua prioridade, ficando o adquirente protegido contra esses encargos.

Quanto aos direitos reais de gozo (como usufruto ou servidão), subsistem após a venda se o seu registo for anterior ao de todos os direitos de garantia relevantes, caducam se o registo for posterior a qualquer penhora, arresto ou garantia que tenha servido de base à execução, excetuando-se os direitos que, por natureza, produzam efeitos independentemente de registo⁴⁰.

6.2. Direitos Reais de Gozo com Registo Anterior ou Posterior

O critério decisivo para determinar quais os direitos que subsistem ou caducam com a venda executiva é, assim, o da prioridade registal.

A posição do credor garantido com registo prioritário pode, aliás, ser qualificada como a de terceiro para efeitos de registo, nos termos trabalhados por Carvalho Fernandes, justamente porque a sua confiança na situação tabular é oponível a situações incompatíveis que não beneficiem de idêntica proteção registal⁴¹.

Se um direito real de gozo estiver registado com anterioridade a todos os direitos de garantia que fundam a execução, a venda não o elimina, o adquirente recebe o bem onerado com esse direito.

³⁸JARDIM, M., Breves notas sobre a presunção de verdade e titularidade no systema registal português - Consultado em [04.04.2026]. Disponível em:

cometextension://efaidnbmnnnibpajpcgiclfndmkaj/https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/016/original/Breves_notas_sistema_registal_portugues_-_Monica_Jardim.pdf?1512601070.

³⁹ Para melhor desenvolvimento, consultar (Maseda Rodríguez, 2018).

⁴⁰ IRN – P.º n.º C.P. 13/2024 SJC-CT – de 13 de dezembro de 2024. Relatora Blandina Maria da Silva Soares.

⁴¹ TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL - Consultado em [06.04.2026]. Disponível em:

cometextension://efaidnbmnnnibpajpcgiclfndmkaj/https://portal.oa.pt/upl/%7B912234c9-59bc-4f58-bf23-695d7f0371ff%7D.pdf.



Se, pelo contrário, o registo do direito de gozo for posterior a algum direito real de garantia relevante, caduca com a venda executiva, deixando o adquirente de ficar sujeito a esse ónus.

Deste modo, protege-se a confiança de quem, com base no registo, assumiu uma posição de garantia prioritária, permitindo ao mesmo tempo que a execução produza resultados eficazes, libertando o bem para o mercado.

Como sublinha Oliveira Ascensão, este regime assenta na tipicidade dos direitos reais e na supremacia da ordem registal, protegendo a confiança legítima dos credores garantidos que se baseiam na publicidade tabular⁴².

6.3. Cancelamento Oficioso e Trato Sucessivo

No plano registal, o efeito purgativo projeta-se através do cancelamento oficioso previsto no art. 101.º, n.º 5 do C.R. Predial.

A doutrina tem sublinhado que a cessação dos efeitos do registo é uma dimensão essencial da segurança do comércio jurídico imobiliário: o registo só cumpre a sua função enquanto espelhar, com razoável atualidade, a realidade jurídica subjacente, devendo cessar os seus efeitos sempre que o facto registado seja extinto, modificado ou purgado, sob pena de a publicidade se tornar enganadora⁴³.

Nesta perspetiva, o cancelamento – designadamente o cancelamento oficioso – é visto como instrumento técnico através do qual se reconduz a ficha predial à verdade material, eliminando inscrições caducas ou sem suporte jurídico efetivo.

Com o registo de aquisição a favor do comprador em venda executiva, a conservatória procede, oficiosamente, ao cancelamento dos registos de hipoteca, penhora e demais ónus que hajam caducado por efeito da venda, de acordo com o regime do art. 824.º, n.º 2 do CC.

O art. 58.º, n.º 3 C.R. Predial estabelece, contudo, que não pode ser cancelado o registo de penhora antes de estar definitivamente lavrado o registo de aquisição a favor do adquirente na venda executiva.

Se o cancelamento da penhora fosse realizado antecipadamente, corria-se o risco de quebrar o trato sucessivo, dificultando ou impedindo o registo da aquisição e comprometendo a posição do comprador.

Moutinho Guerreiro reforça que o princípio do trato sucessivo, conjugado com o art. 58.º, n.º 3, impede precisamente essa antecipação, sob pena de comprometer a cadeia registal e a posição do adquirente⁴⁴.

O cancelamento oficioso desempenha, assim, uma função dupla: concretiza o efeito purgativo da venda executiva e garante a manutenção da coerência internada cadeia registal.

Paralelamente, a penhora pode ser cancelada por outras razões – extinção da execução, substituição de bens, procedência de oposição ou decisões judiciais específicas –, mas em qualquer caso o cancelamento deve refletir uma alteração material ou processual que justifique a eliminação da inscrição.

Conclusões

1. O registo predial é um sistema dinâmico de publicidade e segurança do comércio jurídico imobiliário.
2. Os efeitos dos registos cessam essencialmente por transferência mediante novo registo, por caducidade e por cancelamento.
3. A transferência de efeitos assegura o trato sucessivo, fazendo recair a eficácia registal sobre o novo titular e relegando as inscrições anteriores para histórico.

⁴² J. de Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais*, 5.ª Ed., Coimbra, Coimbra Ed., 2000, p. 370 ss.

⁴³ OS EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTO PREDIAL - Consultado em [06.04.2026]. Disponível em: https://portal.oa.pt/media/130413/rui-paulo-coutinho-de-mascarenhasataide_roa_i_ii_2017-16.pdf

⁴⁴ GUERREIRO, J. A. M. (2010) – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, p.35-37.

4. A caducidade, geral e especial, elimina registos provisórios e certos registos definitivos que se presumem ultrapassados, aproximando registo e realidade material.

5. A conversão, renovação e o cancelamento, voluntário, oficioso, administrativo, judicial ou corretivo, permitem ajustar a ficha predial à extinção ou transformação dos direitos.

6. Na venda executiva, o efeito purgativo do artigo 824.º CC, articulado como artigo 101.º, n.º 5, CRP, liberta o bem de determinados ónus, reforçando a confiança dos adquirentes em sede executiva.

Em conjunto, estes mecanismos permitem afirmar que o registo predial português equilibra estabilidade e flexibilidade: preserva a confiança dos terceiros na informação tabular e oferece meios eficazes para atualizar e corrigir o registo, aproximando a verdade registal da verdade material

Referências

Doutrina

Ascensão, J. O. (2000). *Direito civil—Reais* (5.ª ed., reimpressão). Coimbra Editora. ISBN 972-32-0585-8.

Guerreiro, J. A. M. (2010). *Temas de registos e de notariado*. Almedina. ISBN 978-972-40-4118-6.

Guerreiro, J. A. M. (n.d.). *Publicidade e princípios do registo*. Centro de Estudos Notariais e Registais. Consultado em 27 de março de 2026. [CENoR](#)

Mendes, I. P. (2009). *Código do registo predial anotado e comentado e diplomas conexos* (17.ª ed.). Almedina. ISBN 978-972-403-80-70.

Ascensão, J. O. (2000). *Direito civil—Reais* (5.ª ed.). Coimbra Editora. ISBN 972-32-0585-8.

Lopes, J. S. (2009). *Direito dos registos e do notariado* (5.ª ed.). Almedina. ISBN 978-972-40-3832-2.

Jardim, M. (n.d.). *Breves notas sobre a presunção de verdade e titularidade no sistema registal português*. Consultado em 4 de abril de 2026. [Documento disponibilizado pela ASCR](#)

O prazo de caducidade dos registos provisórios por dúvidas: A importância da data de notificação; a suspensão do prazo com base no pedido de conversão. (n.d.). Plataforma Legal. Consultado em 4 de abril de 2026. [Plataforma Legal](#)

Os efeitos substantivos do registo predial. (n.d.). Ordem dos Advogados. Consultado em 6 de abril de 2026. [Documento na Ordem dos Advogados](#)

Rodrigues, P. N. (2005). *Direito notarial e direito registral—O novo regime jurídico do notariado privado*. Almedina.

Terceiros para efeitos de registo predial. (n.d.). Ordem dos Advogados. Consultado em 6 de abril de 2026. [Documento na Ordem dos Advogados](#)

Legislação

Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, na redação atual.

Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, na redação atual, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

Jurisprudência

Supremo Tribunal de Justiça. (2018, 22 de março). *Processo n.º 718/11.2TBMAI-B.P1.S1* (Relator Álvaro Rodrigues).



Tribunal da Relação de Coimbra. (2023, 7 de novembro). *Processo n.º 2372/20.1T8CBR.C1* (Relator Fonte Ramos).

Tribunal da Relação de Coimbra. (2014, 28 de janeiro). *Processo n.º 422/12.4TBCTB.C1* (Relatora Catarina Gonçalves).

Tribunal da Relação de Lisboa. (2006, 19 de janeiro). *Processo n.º 10069/2005-6* (Relatora Fátima Galante).

Tribunal da Relação de Lisboa. (2011, 12 de abril). *Processo n.º 71/10.1TBALM.L1-1* (Relator Manuel Ribeiro Marques).

Tribunal da Relação do Porto. (2004, 31 de maio). *Processo n.º 0352294* (Relator Fonseca Ramos).

Tribunal da Relação do Porto. (2025, 6 de fevereiro). *Processo n.º 2461/22.8T8AGD-D.P1* (Relatora Manuela Machado).

Pareceres IRN

Instituto dos Registos e do Notariado. (2010, 29 de abril). *Parecer n.º C.P. 83/2010 SJC-CT* (Relatora Isabel Ferreira Quelhas Gerales).

Instituto dos Registos e do Notariado. (2013, 24 de janeiro). *Parecer n.º C.P. 54/2012 SJC-CT* (Relator Carlos Manuel Santana Vidigal).

Instituto dos Registos e do Notariado. (2013, 26 de fevereiro). *Parecer n.º R.P. 73/2012* (Relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira).

Declaração Ética

Revisão por Pares: Dupla-cega.

Financiamento: Nada a declarar.

Conflito de Interesse: Nada a declarar.



Todo o conteúdo do *J² — Jornal Jurídico* é licenciado sob [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), a menos que especificado de outra forma e em conteúdo recuperado de outras fontes bibliográficas.