

MAIO DE 2019

## **PROCEDIMENTO DE IDENTIFICAÇÃO, PUBLICITAÇÃO, RECONHECIMENTO E REGISTO DE PRÉDIO SEM DONO**

O Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21.01, procedeu à concretização do disposto no artigo 1345.º do Código Civil [“As coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se do património do Estado.”], estabelecendo o procedimento de identificação, publicitação e reconhecimento da situação do prédio rústico ou misto sem dono conhecido (“prédio sem dono”) e o respectivo registo.

Para efeitos do referido decreto-lei, presume-se prédio sem dono:

- (i) o prédio rústico ou misto que, por omissão de descrição no registo predial ou de inscrição na matriz, não integre o património público ou privado do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, ou o património de pessoas singulares ou de pessoas coletivas de direito privado, público ou de natureza associativa, cooperativa ou comunitária; e
- (ii) o prédio rústico ou misto cujo titular não esteja identificado.

O procedimento de identificação, reconhecimento e registo de prédio sem dono compreende as seguintes fases:

### **1. Identificação, publicitação e reconhecimento de prédio sem dono**

A identificação de prédio sem dono é promovida officiosamente pelo Instituto dos Registos e Notariado (“IRN”) e publicitada mediante anúncio de acesso livre no sítio da Internet do IRN (disponível em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt)) e no Balcão Único do Prédio (“BUPi”), durante 180 dias. Este anúncio deve, também, ser divulgado: (i) pelo município e freguesia da localização do prédio, através dos respectivos sítios da internet e da afixação de editais; (ii) pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros, através da rede diplomática e consular.

Qualquer interessado pode, no prazo de 180 dias a contar da data da publicitação do anúncio *supra* referido, pronunciar-se relativamente à identificação de prédio sem dono, mediante formulário próprio disponibilizado e submetido no sítio da Internet

do IRN ou comunicação dirigida ao serviço de registo predial que iniciou o procedimento, acompanhados da respectiva fundamentação. O conselho directivo do IRN decide, fundamentadamente, no prazo de 20 dias.

Decorrido o período de 180 dias sem que tenha sido apresentada pronúncia ou, caso tenha sido apresentada, esta tenha sido considerada improcedente, o prédio identificado considera-se prédio sem dono.

## **2. Registo provisório e inscrição na matriz rústica de prédio identificado como prédio sem dono**

O serviço de registo predial competente, verificados os pressupostos acima referidos, promove oficiosamente o registo provisório por natureza de aquisição a favor do Estado durante 15 anos e, em caso de omissão do prédio também na matriz, promove a respectiva inscrição.

Este registo provisório não obsta ao registo de aquisição a favor de terceiro nem inviabiliza o recurso, por parte de quem se arrogue proprietário do prédio, à justificação notarial ou administrativa para obtenção da primeira inscrição no registo predial.

## **3. Registo definitivo de prédio sem dono a favor do Estado**

Decorrido o período de 15 anos a contar da data do registo provisório, o IRN promove a publicitação da possibilidade de promoção da inscrição matricial e do registo de aquisição definitivo a favor do Estado, por justificação administrativa, mediante anúncio de acesso livre no sítio da Internet do IRN e no BUPi, durante 30 dias. Este anúncio deve, também, ser divulgado pelo município e freguesia da localização do prédio e pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros, através dos meios acima referidos.

Qualquer interessado pode pronunciar-se relativamente à verificação das condições acima previstas no prazo de 30 dias a contar da publicitação deste anúncio.

O IRN, depois, informa a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, que emite parecer vinculativo quanto à possibilidade do registo definitivo do prédio a favor do Estado. As conclusões deste parecer são, posteriormente, registadas no BUPi, constituindo título bastante para a promoção do registo de aquisição definitivo – e posterior inscrição matricial – a favor do Estado (e sua integração no domínio privado deste).

Quando efectuada no prazo de 15 anos a contar da data do registo provisório, a prova da titularidade do prédio determina a sua restituição ao respectivo proprietário (procedendo-se à conversão do registo provisório a favor do Estado em registo definitivo de aquisição a favor do proprietário), bem como de todas as quantias que o Estado haja recebido de terceiros no exercício da gestão, deduzido o montante despendido a título de despesas e benfeitorias eventualmente realizadas.

Aliás, exactamente para evitar litígios, prevê-se, por exemplo, que os contratos de cedência da gestão da propriedade não possam exceder 15 anos, não obstante a sua renovação. Ou seja, enquanto o prédio não estiver definitivamente registado a favor do Estado, não pode ser transmitido ou onerado, a título definitivo.

---

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sob a legislação objecto da presente Nota Informativa da forma mais concreta e adequada à realidade de cada Cliente.

---

**Leonor Monteiro**

[lm@paresadvogados.com](mailto:lm@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Leonor Monteiro ([lm@paresadvogados.com](mailto:lm@paresadvogados.com)).